

## BEBAUUNGSPLAN „BREGENBERG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

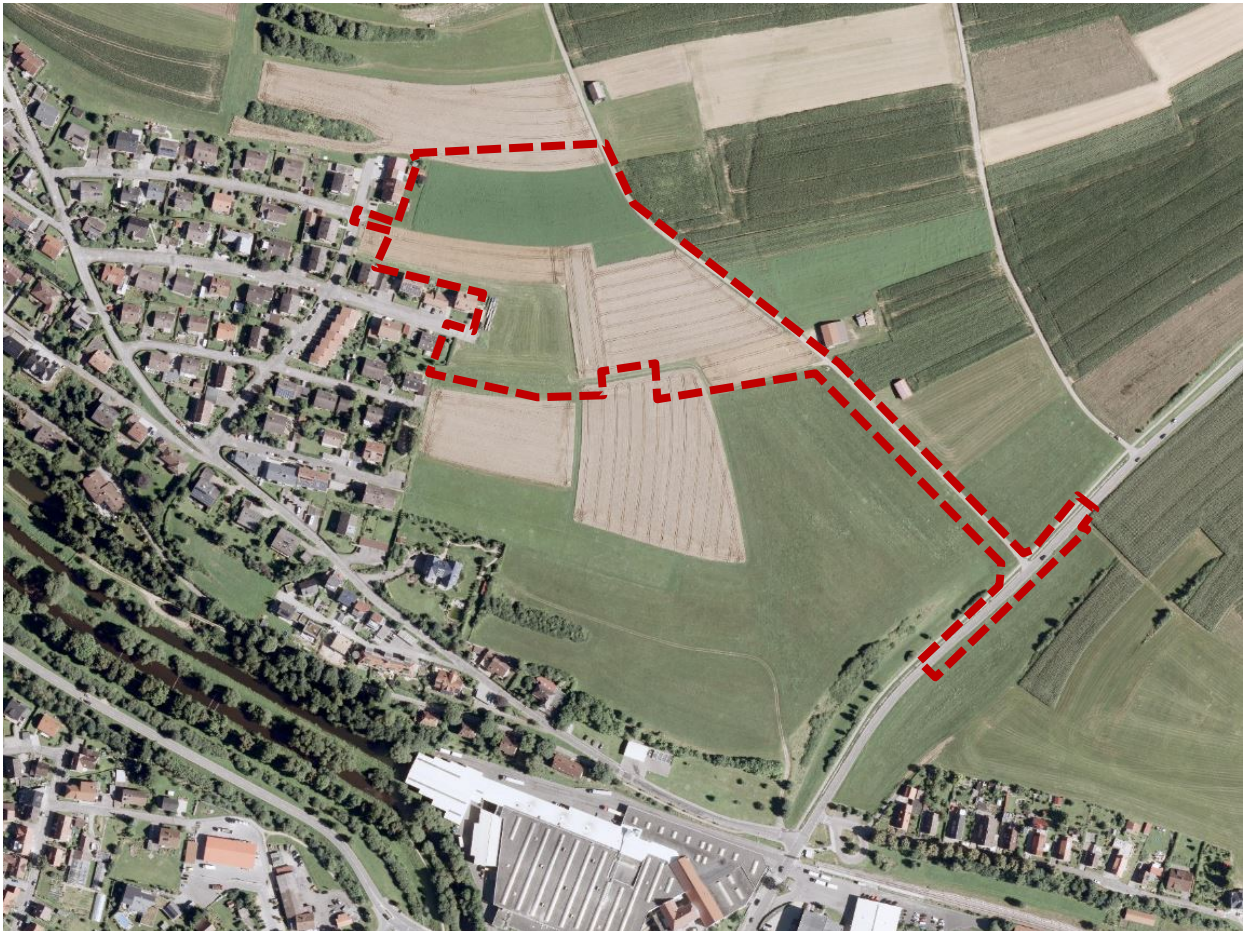


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, © LUBW, Stand 10.09.2018, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), AZ: 2851.9-1/19

---

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

**SATZUNG - STAND: 12.07.2019**

---



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Bauweise .....	4
3.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.6	Nebenanlagen .....	5
3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
3.8	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	5
3.9	Verkehrsflächen.....	5
3.10	Versorgungsflächen.....	6
3.11	Grünflächen .....	6
3.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	6
3.13	Fläche für die Landwirtschaft.....	6
3.14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	7
3.15	Pflanzgebote.....	7
3.16	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle .....	9
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>13</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2	Werbeanlagen .....	13
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	14
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen .....	14
4.5	Abstandsflächen von Garagen.....	15
4.6	Stellplatzschlüssel .....	15
4.7	Ordnungswidrigkeiten .....	15
<b>5.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>16</b>
5.1	Bestandteile .....	16
5.2	Artenschutz.....	16
5.3	Umgang mit Grundwasser .....	17
5.4	Wasserschutzgebiet .....	18
5.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden.....	18
5.6	Bodenschutz .....	18
5.7	Bodenfunde .....	20
5.8	Kampfmittelbelastung .....	20
5.9	Baustelleneinrichtung .....	20
5.10	Stützmauern .....	21
5.11	Retentionszisternen .....	21
5.12	Natura 2000 Gebiet .....	21
5.13	Duldungspflicht .....	21
5.14	Einsichtnahme .....	21

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612,613)

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften (Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Tankstellen (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximale Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

#### 3.2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Im WA 3 ist ein zusätzliches, drittes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses unterhalb des Erdgeschosses angeordnet ist.

### 3.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Bei einer Dachneigung bis 25° ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m über Bezugspunkt zulässig.

Bei einer Dachneigung größer / gleich 25° ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m über Bezugspunkt zulässig.

### 3.2.4 **Bezugspunkte**

#### WA 1a

Im WA 1a wird der Bezugspunkt 0,50 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze definiert.

#### WA 1b, WA 2 und WA 3

Im WA 1b, WA 2 und WA 3 wird der Bezugspunkt 0,15 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze definiert.

### 3.2.5 **Höhe Erdgeschossfußboden**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb des niedrigsten Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze und nicht über der Höhe des Bezugspunktes ausgebildet werden.

## 3.3 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

- a** In den Baufeldern wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer reduzierten maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Für Einzelhäuser wird die maximale Länge der Gebäude auf 18,0 m, für Doppelhäuser auf 20,0 m und für Hausgruppen (Reihenhäuser) auf 30,0 m begrenzt.

## 3.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

Die vorgeschriebene Firstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Erker, Eingangsüberdachungen).

## 3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Eingangsüberdachungen um bis zu 1,0 m und mit Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### **3.6 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **3.6.1 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports**

Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Garagen müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen von Garagen oder Carports werden als 2. Stellplatz anerkannt.

Pro Grundstück sind dabei je Wohnung jeweils maximal zwei Garagen oder zwei Carports oder ein Carport und eine Garage zulässig.

#### **3.6.2 Gartenhäuschen / Gerätehütten**

Je Grundstück ist maximal ein Gartenhäuschen bzw. eine Gerätehütte zulässig.

### **3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) zulässig.

In WA 3 sind je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit maximal 2 Wohneinheiten und je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

### **3.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Sichtdreiecke eingetragen. Diese sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten.

### **3.9 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **3.9.1 Straßenverkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich und nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **3.9.2 Fußwege**

Das Überfahren der Fußwege mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

#### **3.9.3 Landwirtschaftlicher Weg**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche, ist als Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

### **3.10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesene Versorgungsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### **3.11 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen

Pflege: Die Flächen sind generell abzumagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 2-schürigen Mahd pro Jahr. Erster Schnitt ab Juni, zweiter Schnitt ab Oktober. Das Schnittgut ist abzuräumen.

#### **3.11.1 Öffentliche Grünflächen: Grünzug und Grünstreifen entlang Kantstraße Ost**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Auf den angesäten Flächen ist die Verwendung von anorganischen Düngemitteln oder Pestiziden nicht gestattet.

Die Anlage eines 2,0 m breiten Fußweges innerhalb der ausgewiesenen, öffentlichen Grünflächen ist zulässig.

#### **3.11.2 Öffentliche Grünflächen: Mulden**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Muldenflächen zur Ableitung von Niederschlagswasser (Entwässerungsmulden) ist eine Rasenansaat auszubringen. Zur Einsaat ist Landschaftsrasen für Feuchtlagen (RSM 7.3.1) zu verwenden.

### **3.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

#### **3.12.1 WA 1a, WA 1b und WA 2**

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m unter Gelände zulässig, dabei jedoch höchstens bis zur Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m über Gelände zulässig, dabei jedoch höchstens bis zur Höhe des Bezugspunktes.

#### **3.12.2 WA 3**

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude sind Abgrabungen nur bis auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe des Bezugspunktes zulässig.

Auf der Talseite der Gebäude sind Abgrabungen bis maximal 3,0 m unter dem Bezugspunkt zulässig. Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Seitlich der Gebäude ist das Gelände über Böschungen an die benachbarten Grundstücke anzupassen.

### **3.13 Fläche für die Landwirtschaft**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche, ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

#### 3.14.1 **Maßnahme 1: Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

#### 3.14.2 **Maßnahme 2: Verminderung von Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B. die Gliederung der Glasflächen oder die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen. Darüber hinaus sind Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m<sup>2</sup> Glasfläche nicht zulässig.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Größe von Glasflächen müssen nebeneinander angebrachte Glasflächen, die über einen Fensterrahmen getrennt sind, nicht addiert werden. Jede Glasfläche ist einzeln, für sich zu betrachten. Anders ist dies bei Über-Eck-Verglasungen. Hier sind die Einzelflächen zu addieren und dürfen eine Fläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko.

Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.

### 3.15 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m<sup>3</sup> geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m<sup>3</sup> je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup>.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

#### 3.15.1 **Pflanzgebot 1 (Pfg1): Straßenbäume**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als Baumreihe zu pflanzen. Es sind Bäume einer Art zu verwenden.

Qualität: Alleebaum, Kronenansatz min. 3,50 m, StU min. 20-25 cm

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Hainbuche
Carpinus betulus `Fastigiata`	Hainbuche

**3.15.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2): Bäume im Grünzug**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als Baumreihe zu pflanzen.

Qualität: Hochstamm, StU mindestens 20-25 cm

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn
Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**3.15.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3): Bäume auf privaten Grundstücksflächen**Grundstücksflächen bis 500 m<sup>2</sup>:

Auf den privaten Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein gebietsheimischer Wild-/ Streuobstbaum zu pflanzen.

Grundstücksflächen über 500 m<sup>2</sup>:

Auf den privaten Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei gebietsheimische Laubbäume 2. Ordnung oder zwei gebietsheimische Wild-/ Streuobstbäume zu pflanzen.

Qualität: Laubbaum 2. Ordnung: Hochstamm, StU mindestens 14-16 cm, Zuchtformen sind nicht zulässig; bzw.

Wild-/Streuobstbaum: Hochstamm, StU mindestens 12-14 cm, Kronenansatz min. 1,80 m

Die folgende Pflanzliste wurde in Anlehnung an die „Pflanzliste Bäume und Sträucher für Bebauungspläne“ des Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen, Umweltbüro erstellt

**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus exelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle*	Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus incana	Grauerle*	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke**	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

\* nur auf feuchten Standorten

\*\* starker Blatt und Samenwurf

**Einheimische Obstbäume**Äpfel

Jakob Fischer  
Brettacher Gewürzapfel  
Boskoop  
Berlepsch  
Jakob Lebel  
Gravensteiner  
Kardinal Bea  
Oldenburger  
Maunzenapfel  
Bohnapfel  
Martens Gravensteiner  
Blumberger Langstiel  
Danziger Kantapfel  
Schöner aus Herrnhut  
Schöner vom Oberland

Birne

Oberösterreichische Weinbirne  
Alexander Lukas  
Clapps Liebling Hedelfinger  
Schweizer Wasserbirne  
Pastorenbirne  
Gellerts Butterbirne

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge  
Nancy Mirabelle  
Riesenkirsche  
Schwarze Knorpelkirsche



**3.15.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4): Anpflanzen von geschnittenen Hecken**

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Hecken zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen.

Qualität: wurzelnackt, vStr oB 3 Tr 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

**3.16 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr.1 BauGB)

**3.16.1 Externe Kompensationsmaßnahmen (Teile der Flurstücke 3357, 3363, 3365, 3366, 3371, 3372, 3380)**

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m<sup>3</sup> geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m<sup>3</sup> je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup>.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend. Die Standorte der Bäume können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung verschoben werden. die Anzahl der Bäume ist bindend.

In den öffentlichen Grünflächen sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

**Kompensationsmaßnahme 1 (K1): Ansaat in Retentionsmulden und öffentlichen Grünflächen**

Auf den Böden der Retentionsmulden ist eine Rasenansaat auszubringen. Zur Einsaat ist Landschaftsrasen für Feuchtlagen (RSM 7.3.1) zu verwenden.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Böschungen der Retentionsmulden sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Die Verwendung von anorganischen Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet.

Die Anlage eines 2,0 m breiten Fußweges innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

Pflege: Die Flächen sind generell abzumagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 2-schürigen Mahd pro Jahr. Erster Schnitt ab Juni, zweiter Schnitt ab Oktober. Das Schnittgut ist abzuräumen.

**Kompensationsmaßnahme 2 (K2): Bäume in Grünflächen**

Die im Grünordnungsplan dargestellten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Qualität: Hochstamm, Kronenansatz mindestens 3,50 m, StU min. 20-25 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platiphyllos	Sommerlinde

#### Kompensationsmaßnahme 3 (K3): Anlage von Feldhecken

Auf den öffentlichen Grünflächen südlich des geplanten Wohngebiets sind flächig heimische Sträucher zur Anlage von Feldhecken zu pflanzen, und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge bzw. Wege.

Qualität: wurzelnackt, vStr oB 3 Tr 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Kompensationsmaßnahme 4 (K4): Anpflanzen von geschnittenen Hecken

Zwischen den Grundstücksgrenzen und dem Weg sind gemäß Darstellung im Grünordnungsplan geschlossene Hecken zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge bzw. Wege.

Qualität: wurzelnackt, vStr oB 3 Tr 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

#### Kompensationsmaßnahme 5 (K5): Anlage von Strauchpflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen sind mindestens zu 15 % mit Strauchpflanzungen zu begrünen.

Qualität: wurzelnackt, vStr oB 3 Tr 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Kompensationsmaßnahme 6 (K6): Weg in öffentlicher Grünfläche

Der geplante Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit einer wassergebundenen Decke anzulegen.

### Kompensationsmaßnahme 7 (K7): Oberbodenauftrag

Der im Rahmen der Erschließung anfallende Oberboden (Mächtigkeit ca. 15 – 20 cm, ca. 10.000 m<sup>2</sup>) ist für einen Humusübertrag auf Ackerstandorten zu verwenden. Geeignete Flächen für Bodenauftrag sind den Online-Karten der LUBW (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>) sowie des LGRB (<http://maps.lgrb-bw.de/>) zu entnehmen. Gemäß Ökokontoverordnung beträgt die Mächtigkeit der Auftragsschicht in der Regel 20 cm, ein Bodenauftrag ist nur auf Flächen möglich, bei denen die Bewertungsklasse weder bei der Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ noch bei der Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ bei 3 oder 4 liegt. Das Konzept für den Oberbodenauftrag sowie die Erforderlichkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung und/ oder einer bau- bzw. naturschutzrechtlichen Genehmigung ist mit der UNB sowie mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen. Artenschutzbelange sind dabei zu berücksichtigen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Auf die möglichen geogenen Bodenbelastungen wird hingewiesen.

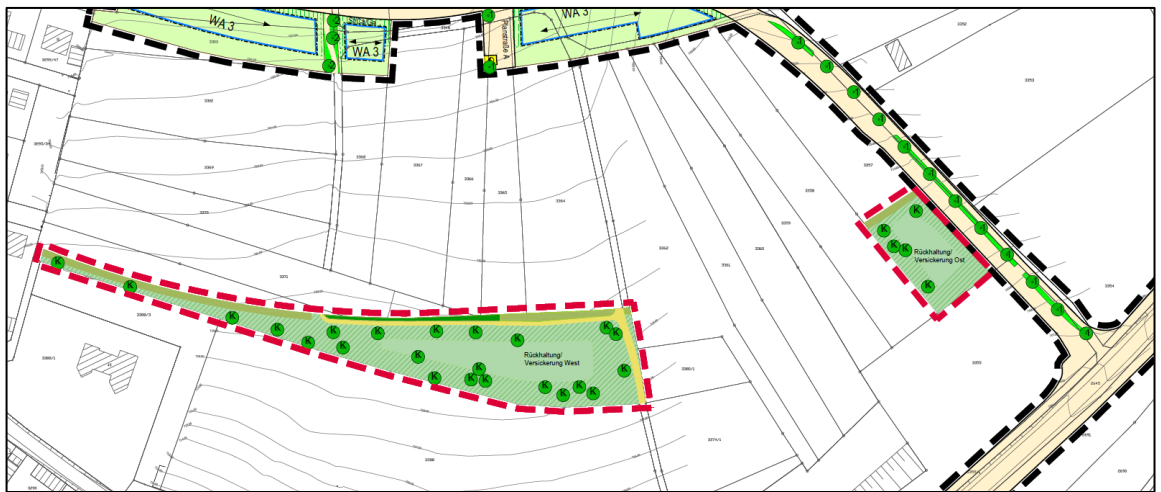


Abb. 2- Lage der externen Ausgleichsflächen; Auszug aus dem Grünordnungsplan Stand: 12.07.2019

### 3.16.2 **Ökokonto**

Das verbleibende Defizit in Höhe von 89.821 Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff wird durch das Ökokonto der Stadt Bräunlingen im vollem Umfang kompensiert. Hierfür werden aus den Ökokontomaßnahmen „Eulenburgl“, welche in Bräunlingen-Döggingen auf dem Flurstück 2516 realisiert wurden, Maßnahmen in Höhe von 89.821 ÖP zugeordnet. Somit ist der durch diesen Bebauungsplan entstandene Eingriff durch das Ökokonto der Stadt Bräunlingen ausgeglichen.

### 3.16.3 **CEF-Maßnahmen**

#### CEF: Anlage von Blühflächen für die Feldlerche

Auf den planexternen Flurstücken 2649, 2688, 2687, 2687/1 2652, 2655 (Gemarkung Bräunlingen), welche derzeit als Acker genutzt werden, sind als vorgezogene CEF-Maßnahme 1,76 ha Blühflächen anzulegen. Die Blühflächen sind jährlich umzubrechen und neu anzusäen. Die Maßnahme ist dauerhaft zu unterhalten und kann im sogenannten Hücke-Pack-Verfahren auch zur Kompensation von Eingriffen gemäß der Eingriffsregelung herangezogen werden.

Um eine einfachere Bewirtschaftung zu ermöglichen, ist grundsätzlich ein Flächentausch zulässig. Die Tauschflächen müssen adäquate Eigenschaften aufweisen. Der Tausch muss im Einvernehmen mit der UNB erfolgen.

Durch diese Maßnahme ist das artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis „Feldlerche“ in Höhe von 6 Brutpaaren für die beiden Bauabschnitte 1 und 2 ausgeglichen.

Da die vorgesehenen Flächen derzeit noch verpachtet sind, wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung durch die Stadt erstellt.

### 3.16.4 **Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) planinterner Maßnahmen**

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Planintern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Straßenbäume (Pflanzgebot Pfg1),
- Bäume im Grünzug (Pflanzgebot Pfg2),
- Bäume auf privaten Grundstücksflächen (Pflanzgebot Pfg3),
- Anpflanzen von geschnittenen Hecken (Pflanzgebot Pfg4),
- Ansaat öffentliche Grünflächen und Entwässerungsmulden,
- Dachbegrünung - extensiv

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen sowie Straßenflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

### 3.16.5 **Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) planexterner Maßnahmen**

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Die planexternen Maßnahmen umfassen Teile der Flurstücke 3357, 3363, 3365, 3366, 3371, 3372 sowie 3380.

Planextern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Ansaat in Retentionsmulden und öffentlichen Grünflächen (Kompensationsmaßnahme K1)
- Bäume in Grünflächen (Kompensationsmaßnahme K2),
- Anlage von Feldhecken (Kompensationsmaßnahme K3)
- Anpflanzen von geschnittenen Hecken (Kompensationsmaßnahme K4)
- Anlage von Strauchpflanzungen (Kompensationsmaßnahme K5)
- Weg in öffentlicher Grünfläche (Kompensationsmaßnahme K6)
- Oberbodenauftrag (Kompensationsmaßnahme K7)
- CEF: Anlage von Blühflächen für die Feldlerche

Da die CEF-Maßnahmen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt wurde, wird diese Maßnahme ebenfalls dem Bebauungsplan „Bregenbergr“ zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen sowie Straßenflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten**

Es sind flache und geneigte Dächer bis 40° Dachneigung zulässig.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten wie Antennen, Anlage der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie haben einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal 2/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

#### **Dächer von Garagen und Carports**

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer, mit einer Dachneigung von maximal 3°, auszubilden und mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von 10 cm zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn stattdessen 1 zusätzlicher Baum entsprechend der in Pflanzgebot 3 (Ziffer 3.15.3) genannten Qualität angepflanzt wird.

#### **4.1.2 Material und Farbe der Deckung**

Als Dachdeckung sind begrünte Dächer sowie Ziegel und Pfannen im Farbspektrum von roten, braunen und grauen Farbtönen zu verwenden.

Davon ausgenommen sind Eingangsüberdachungen sowie Dächer von Windfang, Wintergärten, Dachflächenfenster und Solaranlagen.

Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Zink und Blei sind nicht zulässig.

#### **4.1.3 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Solarfassaden sind ausnahmsweise zugelassen.

### **4.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

### **4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.3.1 Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

Für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. sind nur folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge

Die Verwendung anderer wasserdurchlässiger Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge ist unter bestimmten Anforderungen an den Untergrund erlaubt.

Diese Anforderungen können der Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der unten genannten Arbeitshilfen entnommen werden.

Andere wasserdurchlässige Beläge, wie beispielsweise Pflasterbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien in Verbindung mit Splittfugen, sind nicht zulässig.

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW 2005) erfolgt.

#### **4.3.2 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sowie Zufahrtswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **4.3.3 Müllbehälterstandorte**

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen, mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

#### **4.3.4 Einfriedungen**

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Bauliche Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen.

Einfriedungen in Form von Hecken und Sträuchern müssen von der öffentlichen Verkehrsflächen min. 0,50 m zurückversetzt sein.

#### **4.3.5 Stützmauern**

Stützmauern sind jeweils nur bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Innerhalb eines Grundstückes sind dabei übereinander angeordnete Stützmauern unzulässig.

### **4.4 Unzulässigkeit von Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **4.5 Abstandsflächen von Garagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Garagen und Carports, die talseitig der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden, sind entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 3,0 m über Bezugspunkt, ohne Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zulässig.

#### **4.6 Stellplatzschlüssel**

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz ausreichend.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regel nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

#### **4.7 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 5.1 Bestandteile

- Für den Bebauungsplan gelten:
- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.07.2019
- Die Textteile in der Fassung vom 12.07.2019
- Die Begründung in der Fassung vom 12.07.2019
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 12.07.2019
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung (Luftbildauswertung) der Firma GUBD vom 12.07.2018
- Das Artenschutzgutachten von Büro ARCUS vom 07.03.2019
- Das Immissionsschutzgutachten von Büro Kurz und Fischer vom 08.10.2018
- Das Ingenieurgeologische Gutachten von Büro IBL vom 24.10.2018

### 5.2 Artenschutz

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Insbesondere für die gefährdete Feldlerche sind folgende Maßnahmen zu ergreifen, deren Umsetzung durch ein geeignetes Monitoring im drei-Jahres-Rhythmus begleitet wird:

#### V 1 Bauzeitenregelung

Der Bau der Erschließung ist vor März abzuschließen oder ab Juli zu beginnen, ein Baubeginn von April bis Juni in der Hauptbrutzeit ist nicht zulässig. Durch diese zeitlichen Vorgaben werden Nestanlagen der Feldlerche im Grünland unterbunden (Vergrämung durch bereits fertiggestellte Erschließung) und die Zerstörung von Nestern oder Störung angrenzender Reviere vermieden. Die unten genannten CEF-Maßnahmen sind zeitgleich zu realisieren, um Ersatzstandorte zu gewährleisten. Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um die Schaffung von Bruthabitaten, die bei Eignung i.d.R. sofort besetzt werden, da Feldlerchen flexibel auf Nutzungs- bzw. Kulturänderungen reagieren können und in der Natur auch müssen. Ein Vorlauf ist daher nicht erforderlich.

Sind die CEF-Maßnahmen bis spätestens Ende Februar / Anfang März umgesetzt und damit Ersatzstandorte geschaffen, können die Bauarbeiten fortgeführt werden. Mit dem Bau kann nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen auch in der Brutzeit (ab März) begonnen werden, sofern durch Vergrämung sichergestellt wird, dass sich keine Brutvögel ansiedeln.

Mit der Bauzeitenregelung werden auch störepfindliche Gehölzbrüter vergrämt, die aber in der näheren Umgebung (Waldrand, Straßenbegleitgrün) Ersatzhabitate finden.

#### V 2 Erhalt der Wege in heutiger Form

Die geschotterten Feldwege außerhalb des Vorhabensbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes bleiben in ihrer heutigen Form erhalten und werden nicht stärker befestigt. Sie sind für die Bewirtschaftung als Fahrwege zu nutzen. Durch die weitere Nutzung werden sie offengehalten und bilden so ein ergänzendes Nahrungshabitat für die Feldlerchen.

#### CEF 1 Ersatz Bruthabitate Feldlerche

Die Feldlerche benötigt für ihre Neststandorte offene bis sehr lückige und niederwüchsige Standorte. Neben entsprechend schwachwüchsigen Wiesen stellen daher insbesondere Äcker ein bevorzugter Brutstandort dar, der allerdings aufgrund der meist dicht schließenden oder hochwachsenden Kulturen oft nur für eine reduzierte Brutspanne zur Verfügung steht (z.B. 1.Brut in Mais, später ungeeignet; Wintergetreide ungeeignet; nach ungeeigneter GPS Mais-Einsaat für die Zweitbrut). Eine Erhöhung des Brutbestandes in einem bereits besiedelten Feldlerchengelände ist daher durch ein dauerhaftes Angebot solcher Standorte erzielbar. Bei einer ersten Kartierung wurde dies bei den vorgesehenen Flächen auch so eingeschätzt.



Maßnahme für zwei Feldlerchen-Brutpaare (Ausgleich vorliegender Bebauungsplan):

Anlage von Ackerbrache- oder niedrigwüchsigen Blüh-Streifen, jeweils ca. 1.000 m<sup>2</sup> pro Brutpaar mit einer Mindestbreite von 12 m (Prädatorenschutz) und einer Distanzierung von mindestens 100 m zwischen den Streifen. Dies begründet sich in den Mindestabständen von Revierzentren der Feldlerche im Untersuchungsgebiet. Die Streifen sind frühzeitig bis Ende März umzubrechen und zur Selbstbegrünung liegen zu lassen oder mit einer Blütmischung („dünne“ Ansaat einer niederwachsenden Blütmischung) einzusäen (max. 1/2 Ansaatstärke) und über Winter stehen zu lassen. Die Maßnahme ist jährlich durchzuführen.

Alternativ kann statt Streifen auch eine einzige größere Fläche zur Ausführung kommen. Der Flächenbedarf steigt dann allerdings aufgrund von **Mindestrevierabständen** auf die 3 - 4-fache Flächengröße pro Brutpaar (bei zwei Brutpaaren ca. 0,6 - 0,8 ha; bei Umsetzung Masterplan 5 - 6 Brutpaaren auf mindestens 1,5 - 1,8 ha in einem Gebiet ohne oder max. einem Feldlerchen-Brutpaar).

Eine Maßnahme zur Prädationsreduktion, wie z.B. Schließung von Fuchsbauten sind förderlich und könnten im Einzelfall und in einem Gesamtpaket mit Blüh- / Brachestreifen oder -fläche angerechnet werden. Dazu ist eine Abstimmung mit der UNB, dem Gutachter und dem Jagd ausübungs berechtigten erforderlich. Der Fuchs zählt zu den Hauptprädatoren der Wiesenbrüter und weist durch Ausschaltung des Selbstregulationsmechanismus „Tollwut“ und fehlende Feinde die historisch betrachtet höchsten Populationsdichten auf mit entsprechendem Feinddruck auf alle seine Beutetiere (Niederwild, bodenlebende Tierarten).

Lage:

Vorzusehen sind die Maßnahmen dort, wo keine Gehölzkulissen die Lebensraumqualität für die Lerchen verhindern und dort, wo aktuell die wenigsten Feldlerchen-Revier, die geringste Dichte pro Fläche festzustellen ist.

Die Abb. 7 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Avifauna lässt hier entsprechende Verortungen zu. Straßen und Verkehr im Untersuchungsgebiet spielen für die Feldlerchen eine untergeordnet negative Rolle. Störeffekte durch Wege (Naherholung, Katzen, Hunde usw.) sowie die Kulissenwirkung angrenzender Gehölze können dagegen die

Lebensraumqualität für die Feldlerche bis zur Nicht-Nutzung verringern. Bei Streifen sind die Schmalseiten zu evtl. vorhandenen Kulissen mit Mindestabstand von etwa 100 m anzulegen. Die Streifen oder Inseln können auf dem Flurstück jährlich in ihrer Lage gewechselt werden unter Berücksichtigung der o.g. Anforderungen. Die genaue Lage der CEF-Maßnahmen ist mit dem Gutachter, der UNB und der städtischen Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.

**CEF 2 Verbesserung Nahrungsangebot**

Die Verbesserung des Nahrungsangebotes fördert den Feldlerchenbesatz in der Fläche, eine dichtere Besiedlung wird möglich. Die alternativen Maßnahmen A 1 Ökolandbau und A 2 Umwandlung von Acker in Grünland sind dafür z.T. geeignete Maßnahmen, da durch die Extensivierung auf geeignetem Standort der Bestand niedriger und lichter wird und sich andererseits das Nahrungsangebot (Insekten, Sämereien) erhöht. Die Quantifizierung orientiert sich an der Erhöhung der Brutpaarzahl (s.o.) und hat analog zu CEF 1 (s.o) so zu erfolgen, dass eine Netto-Kompensation der Brutpaarzahlen greift und nicht nur eine Verlagerung.

**A 1 Ökolandbau:** die Dimensionierung entsprechend bewirtschafteter Flächen kann im Verhältnis zu Blühstreifen/-flächen mit 1:10 angegeben werden, d.h. pro Brutpaar kann bei ökologisch bewirtschafteten Flächen von 1 ha Flächenbedarf ausgegangen werden. Existierende, im ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen sind nicht anrechenbar, da sie zum durchaus guten Feldlerchen-Besatz bereits heute beitragen.

**A 2 Umwandlung von Acker in Grünland:** soll nicht weiterverfolgt werden.

Die Maßnahmen V 1 und V 2 werden mittels einem Gemeinderatsbeschluss gesichert. Die rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen erfolgt durch einen entsprechenden Vertrag durch die Stadt Bräunlingen.

**5.3 Umgang mit Grundwasser**

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **5.4 Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Gutterquelle“. Ein Einbringen von Erdwärmesonden ist nicht gestattet.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ vom 25.01.1977 sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Vorhaben in der neu abgegrenzten Schutzgebietszone IIIB des in Planung befindlichen und überarbeiteten Wasserschutzgebietes „Schaafäcker“ der Stadt Hüfingen.

Die rechtskräftigen Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Schaafäcker“ vom 30.10.1979 sind zu beachten.

Zusätzlich sind bis zur rechtskräftigen Festsetzung des überarbeiteten Wasserschutzgebiets Schaafäcker die folgenden Auflagen einzuhalten:

- Es dürfen nur biologisch schnell abbaubare Schmierstoffe und Öle im Bereich der Verlustschmierung (z.B. bei Motor-sägen) und als Schalöle verwendet werden.
- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen mit Ausnahme von Rad-, Feld- und Waldwegen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) zu beachten.

#### **5.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden**

(§ 2 LBodSchAG und § 4 BBodSchG)

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Falls unbelasteter Erdaushub aus der Baugrube anfällt, ist dieser soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

#### **5.6 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### 5.6.1 Umgang mit Bodenmaterial

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

### 5.6.2 Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.

### 5.6.3 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

## 5.7 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Werden 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 abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## 5.8 Kampfmittelbelastung

Die orientierende Kampfmittelvorerkundung (Luftbildauswertung) vom 12.07.2018 zeigt, dass Verdachtsmomente für das Verursachungsszenarium „Luftangriffe“ im Auswertgebiet und im Bereich des 50-m- Puffers vorhanden sind:

Standort	Befund
D-78199 Bräunlingen, Bregenber	Bombentrichter, bombardierte Fläche am südöstlichen Rand des Auswertgebietes an der Donaueschinger Straße

Details sind dem Bericht „Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorerkundung, 9 Standorte in Bräunlingen“ der Firma GUBD vom 17.08.2018 zu entnehmen.

Es wird empfohlen, bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen – insbesondere Tiefbaumaßnahmen – eine Fachfirma für Kampfmittelsondierung hinzuzuziehen. Das beauftragte Unternehmen muss die Zulassung nach § 7 SprengG vorweisen und die beauftragten Personen müssen über den Befähigungsschein nach § 2 SprengG verfügen.

Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden. Diesem Restrisiko kann generell durch folgende Maßnahme begegnet werden:

- Unterweisung von Baupersonal vor Ort bezüglich eventuellem zufälligem Auffinden von Kampfmitteln wie z.B. Munition oder Munitionsteilen für Bereiche mit unwahrscheinlichem Auftreten von Munition (Zufallsfunde ohne konkreten Kampfmittelverdacht) nach BGV A1 §4.

Weitere Details sind dem Bericht „Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorerkundung, 9 Standorte in Bräunlingen“ der Firma GUBD vom 17.08.2018 zu entnehmen.

## 5.9 Baustelleneinrichtung

Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung, -lagerflächen, -zufahrten und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

Zudem soll das an das Plangebiet angrenzende Biotop „Schlehenhecken NO Bräunlingen“ (Biotop-Nr.: 180163265023) mittels eines Bauzauns o.ä. vor Beschädigungen geschützt werden.

#### 5.10 **Stützmauern**

Für die notwendigen Stützmauern zur Abfangung des Geländeunterschieds zwischen Straße und Baugrundstück werden beispielsweise Natursteinmauern, Mauersteinblöcke oder begrünte Betonmauern empfohlen.

#### 5.11 **Retentionszisternen**

Je Grundstück wird die Errichtung einer Retentionszisterne mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Nutz- und 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen empfohlen. Es werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Der Überlauf einer Sammelanlage darf nicht unterirdisch versickert werden.

Dabei sind für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

#### 5.12 **Natura 2000 Gebiet**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Nordosten (Flurstück 3315) rund 700 m<sup>2</sup> des Vogelschutzgebiets „Baar“ (Schutzgebietsnummer: 8017441). Für dieses Vogelschutzgebiet wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

#### 5.13 **Duldungspflicht**

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.

#### 5.14 **Einsichtnahme**

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:  
Esslingen, 12.07.2019

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Koordination

Stadt Bräunlingen  
Fr. Krotzinger  
Kirchstr. 10  
78199 Bräunlingen