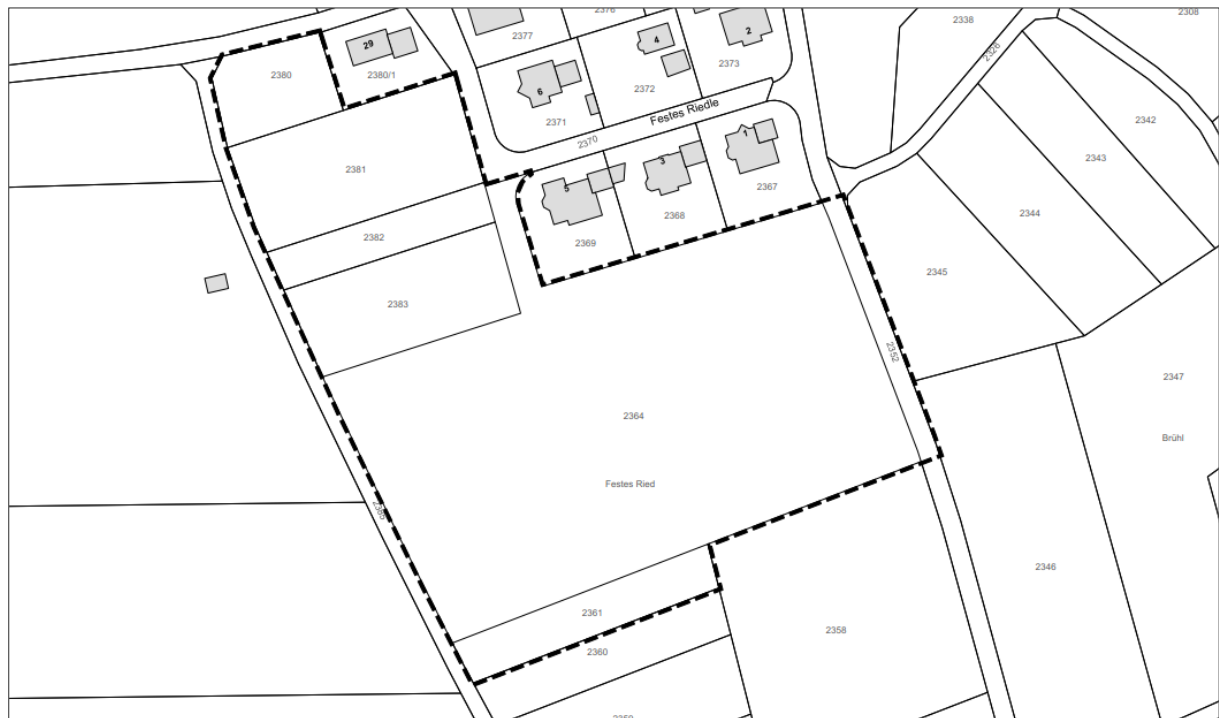


## Öffentliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan „Festes Riedle II“ in Uttenweiler, Ortsteil Offingen

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Der Gemeinderat Uttenweiler hat in seiner Sitzung am 26.05.2025 den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ mit Planzeichnung, Satzung und örtlichen Bauvorschriften, gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen, in der Fassung vom 26.05.2025 gebilligt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Festes Riedle II“

Aufgrund der stetig wachsenden Frage nach Wohnraum und dem Wunsch nach Erhalt der Eigendynamik des Ortsteiles beabsichtigt die Gemeinde Uttenweiler, die Entwicklung eines qualitätsvollen, sich in die anschließenden dörflichen Strukturen einfügenden Wohnbaugebiets am westlichen Rand des Ortsteils Offingen im direkten südlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Die südexponierte Fläche des Plangebiets liegt auf deutlich abschüssigem Gelände am Hang des Bussens. Durch eine großzügige Eingrünung des Baugebiets soll die Einbindung in die Landschaft sowie die Vernetzung der umliegenden Biotope gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 2,17 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücknummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382, 2383 der Gemarkung Offingen. Der Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker). Die Erschließung erfolgt über die Straße „Festes Riedle“. Der Standort wurde aufgrund seiner Lage und des vorherrschenden Gebietscharakters als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bussen“. Ein entsprechender Antrag auf Teilaufhebung des LSG am Landratsamt Biberach/Riß wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung kann aktuell jedoch noch nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, da das Plangebiet für die vorliegende Planung in einem Teilbereich landwirtschaftliche Flächen und somit keine Wohnbauflächen vorgibt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell fortgeschrieben und an die gegenständliche Planung dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB angepasst.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, die örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Festes Riedle II“ in der Fassung vom 26.05.2025 kann auf der Homepage der Gemeinde Uttenweiler ([www.uttweiler.de/bekanntmachungen](http://www.uttweiler.de/bekanntmachungen)).

**im Zeitraum vom 26.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025** abgerufen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Uttenweiler, Hauptstraße 14, 88524 Uttenweiler während der allgemeinen Öffnungszeiten zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus. Diese sind:

**Montag bis Freitag** 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
**Montag zusätzlich** 16.00 Uhr bis 18.30 Uhr  
**Donnerstag zusätzlich** 13:00 Uhr bis 16:15 Uhr

Nach telefonischer Terminvereinbarung ist eine Einsichtnahme auch außerhalb dieser Zeiten möglich.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Stellungnahmen können elektronisch abgegeben werden.

Bei Bedarf ist auch eine Abgabe der Stellungnahmen schriftlich per Post oder zur Niederschrift im Rathaus zu den obengenannten Öffnungszeiten möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung abgegebener Stellungnahmen die angegebenen personenbezogenen Daten auf Grundlage von § 4 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg (LDSG) gespeichert werden. Die abwägungsrelevanten Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen werden anonymisiert aufbereitet und den zuständigen Gremien in teils öffentlichen Sitzungen vorgelegt.

Uttenweiler, 18.08.2025

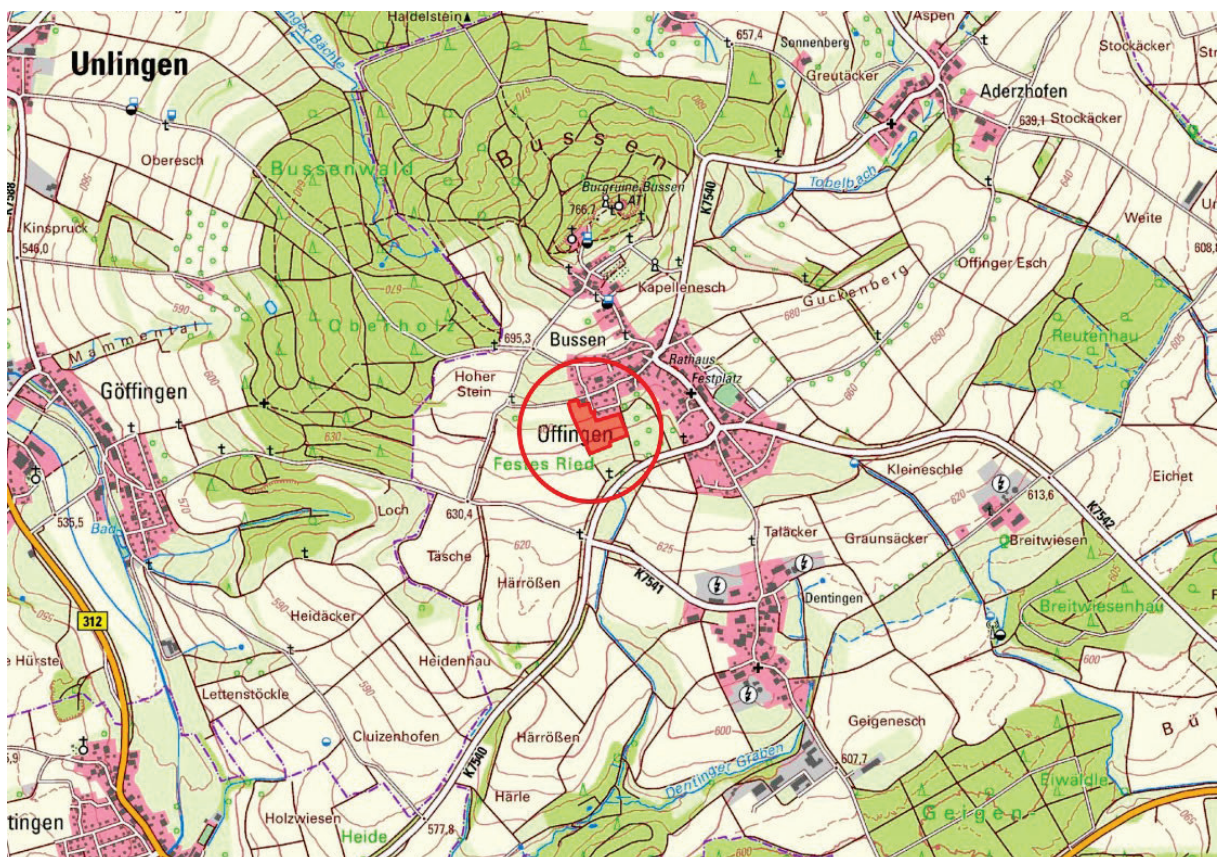
Werner Binder, Bürgermeister

Gemeinde Uttenweiler

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Festes Riedle II"

Satzung und Begründung  
Vorentwurf | Stand: 26.05.2025

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Festes Riedle II"  
Satzung und Begründung | Stand: 26.05.2025

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Uttenweiler**  
Hauptstraße 14  
88524 Uttenweiler



Telefon: 07374 9206-0  
Telefax: 07374 9206-33  
E-Mail: [info@uttenweiler.de](mailto:info@uttenweiler.de)  
Web: [www.uttenweiler.de](http://www.uttenweiler.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Werner Binder

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Büttner - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

*Christian Büttner*  
*Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	11
2.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	12
2.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
3.1	Planzeichen	14
3.2	Weitere Hinweise durch Text	15
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>19</b>
1	Präambel	19
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	21
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Sonstige Festsetzungen	23
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>25</b>
1	Gebietsbeschreibung und Planungsanlass	25
2	Planungsrechtliche Vorgaben	26
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)	26
2.2	Regionalplan Donau-Iller (2023)	27
2.3	Flächennutzungsplan	30
2.4	Sonstige fachliche Vorgaben	31
3	Das Baugebiet	31
3.1	Lage, Größe und Nutzung	31
3.2	Geologie und Baugrund	32

---

<b>3.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>33</b>
<b>3.4</b>	<b>Lärmemissionen</b>	<b>33</b>
<b>3.5</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>34</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>34</b>
<b>4.2</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>36</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>36</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>36</b>
<b>5.3</b>	<b>Höhenlage der Gebäude</b>	<b>37</b>
<b>5.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>38</b>
<b>5.5</b>	<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>39</b>
<b>5.6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>39</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO</b>	<b>41</b>
<b>6.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>41</b>
<b>6.2</b>	<b>Sonstige örtliche Festsetzungen</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht</b>	<b>45</b>
<b>7.1</b>	<b>Schutzgutbetrachtung</b>	<b>45</b>
<b>7.2</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>46</b>
<b>7.3</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>49</b>
<b>7.4</b>	<b>Interne Aufwertungsmaßnahmen</b>	<b>50</b>
<b>7.5</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>50</b>
<b>7.6</b>	<b>Gesamtbilanz</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Flächenkennzahlen</b>	<b>52</b>

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Baugebietes "Festes Riedle II" im Gemeindegebiet	25
Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, 5.12.2023)	28
Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung VG Riedlingen (im Verfahren), Büro Künster v. 11.04.2024	30
Abbildung 4: Geltungsbereich BP „Festes Riedle II“	32
Abbildung 5: Potentielle Oberbodenauftragsfläche	51

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
Tabelle 2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	46
Tabelle 3 Gesamtbilanz Ökopunkte (Gesamtbilanz)	51
Tabelle 4 Flächenkennzahlen	52

## A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler den Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 und umfasst die Flurstücks-Nummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382 und 2383 der Gemarkung Offingen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,17 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigelegt.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

---

### Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite \_ bis \_) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Uttenweiler, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Werner Binder

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ der Gemeinde Uttenweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uttenweiler, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Werner Binder



### **Geltungsbereich**

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Festes Riedle II“

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der Baulichen Nutzung**



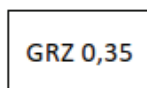
#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

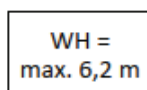
Die sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **2.2 Maß der Baulichen Nutzung**



#### **Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



#### **Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (WH), hier: 6,20 m**

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,20 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse).

FH =  
max. 10,0m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude (FH), hier: 10,00 m**

Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m gilt für Gebäude mit Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern.

Gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (ROK) bis zur Oberkante Dachhaut am First, bei versetzten Pultdächern am First des oberen Pultdachs.

ROK =  
+ 0,3 m

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO  
hier: 0,3m

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal den in der Planzeichnung angegebenen Wert über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die ROK wird für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt und stellt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die jeweilige Bauparzelle dar.

*Die genaue ROK je Grundstück wird im Laufe des Verfahrens eingearbeitet, sobald die finalen Höhenlagen/Erschließungsplanung vorliegen.*

II

**Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse**

Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen.

hier: II

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



### Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m<sup>2</sup>) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



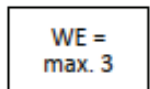
### Abgrenzung für Garage/Carports

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb dieser Umgrenzungen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.



### Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



### Wohneinheiten (WE)

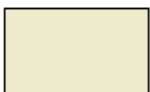
Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten  
hier: drei

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.)  
Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen.



### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radwege

Ausführung in befestigter Art und wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Decke oder Splitt).

## 2.5 Grünordnung



### Öffentliche Grünfläche



### Private Grünfläche (Landwirtschaft)

Das Grundstück Flur-Nr. 2381 wird landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zu sichern. Es ist keine Bebauung zulässig.



### Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme (s. Pflanzempfehlungen gem. Ziff. 3.2) anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

(Siehe Pflanzliste)



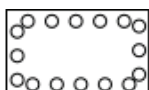
### Zu pflanzender Obstbaum – Lage variabel

(Siehe Pflanzliste)



### Versickerungsflächen

Ausführung als Mulde



### Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ortsrandbereiche sind als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 60% der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Eingrünung findet auf öffentlichen Flächen statt.

Ausführung der Eingrünung im Westen als lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken. Die Fläche wird an die angrenzenden Anlieger verpachtet.

Im Süden ist eine lockere Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen herzustellen.

Der Grünkorridor im Zentrum soll für Wasserrückhalt und -abfluss genutzt werden und ist ergänzend mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

**Garten-  
gestaltung**

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

**Ausgleichs-  
bedarf**

Der Ausgleichsbedarf von 226.819 Wertpunkten soll vom kommunalen Ökokonto der Gemeinde Uttenweiler abgebucht werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird konkretisiert, von welcher / welchen Ökokontofläche(n) die nötigen Ökopunkte abgebucht werden sollen.

**Artenschutz**

**Vermeidungsmaßnahmen:**

**V 1: Allgemeine Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vögel- bzw. Fledermausarten, also zwischen dem 1. September und dem 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

**V 2: Fledermausfreundliche Beleuchtung**

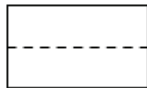
Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

## 2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen

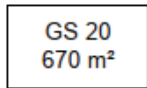
- Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten** Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Nebenanlagen** Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) und Gebäude, welche ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (nach § 6 LBO), sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig.
- Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO
- Insektenschutz** Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.  
Außenbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.  
Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.  
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

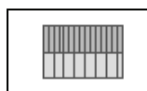
#### 3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



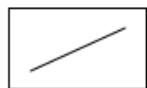
Parzellennummer mit Flächengröße



Gebäude, Planung



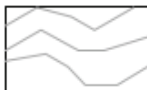
Garage / Carport, Planung



Flurgrenze Bestand



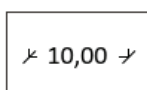
Flurnummer Bestand



Höhenlinien



Bestandsgebäude



Bemaßung  
(in Meter)

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

**Pflanzempfehlung** Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

#### **Bäume II. Ordnung:**

Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kugel-Steppen-Kirsche	<i>Prunus x eminens</i>
Lederblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x lavalleyi</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x persimilis</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schnee-Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>
Zierapfel-Sorten	<i>Malus-Hybriden</i>
Zweigrifflicher Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

#### **Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

#### **Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **Immergrüne Großsträucher und Sträucher:**

Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Gewöhnliche Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

### **Immissionen**

Aufgrund der im Baugebiet liegenden und an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten.

### **Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

- Baugrund** Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Bodenschutz** Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.
- Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Hangwasser** Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.).
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

- Archäologische Funde, Bodendenkmäler** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.
- Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Uttenweiler und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Sonstige ergänzende Hinweise** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

### 1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Festes Riedle II“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst die Flurstücks-Nummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382 und 2383 der Gemarkung Offingen und hat eine Größe von ca. 2,17 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

---

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Festes Riedle II“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite \_\_ bis \_\_) in der jeweiligen Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht

Uttenweiler, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Werner Binder

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Festes Riedle II“ der Gemeinde Uttenweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uttenweiler, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister Werner Binder

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

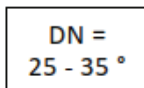
### 2.1 Dachgestaltung



#### Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:  
SD (Satteldach), WD (Walmdach), vPD (versetztes Pultdach)

Bei den Dachformen Satteldach und versetztes Pultdach muss der Hauptfirst ungefähr mittig angeordnet werden. Davon kann abgewichen werden, solange die Hauptdachflächen an den Hauptgebäuden in einem Verhältnis 40:60 zu einander stehen



#### Zulässige Dachneigung: 25 – 35 °

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind als Gründach auszuführen.

Die Neigung der beiden Dachflächen eines Satteldachs oder eines versetzten Pultdachs darf um maximal 5° voneinander abweichen.



#### Firstrichtung für das Hauptgebäude, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

#### Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: Flachdach als begrüntes Dach.

#### Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m

Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.

#### **Dachaufbauten**

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Giebelgaube („stehende Gaube“) oder als durchgängige Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 5,00 m.  
Insgesamt darf die Gesamtbreite der Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
- Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m
- Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und zur nächstgelegenen Wiederkehr: 1,5 m

Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.

#### **Solartechnische Anlagen**

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen bei Gebäuden ohne Flachdach nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern (Garagen) sind Aufständereien zulässig, wobei Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Attika nur max. 0,5 m überragen dürfen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

## 2.2 Sonstige Festsetzungen

- Geländemodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.
- Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.
- Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen. Nach Möglichkeit sind Hangbefestigungen mit Natursteinen auszuführen.
- Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.
- Stützmauern** Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 2,0 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m<sup>2</sup>, zulässig.
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.
- Einfriedungen** Als Einfriedungen sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtschuttmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.
- Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in den Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8m nicht überschreiten.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,20 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

**Niederschlagswasser/ Versickerung/ Grundwasser**

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Sickerfähigkeit im Vorab zu prüfen und nachzuweisen.

Überschüssiges privates Niederschlagswasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Uttenweiler, OT Offingen eingeleitet werden.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

**Stellplätze**

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden darf. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.

Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Gebietsbeschreibung und Planungsanlass

Uttenweiler liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) zwischen Riedlingen und Biberach an der Riß. Offingen ist Ortsteil der Gemeinde Uttenweiler. Das Dorf liegt nördlich der B312 am Südhang des Bussens etwa 8 km östlich der Stadt Riedlingen und 22 km westlich der Stadt Biberach an der Riß. Aufgrund der stetig wachsenden Frage nach Wohnraum und dem Wunsch nach Erhalt der Eigendynamik des Dorfes beabsichtigt die Gemeinde Uttenweiler, die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am westlichen Rand des Ortsteils Offingen in direktem, südlichem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Die südexponierte Fläche des Plangebiets liegt auf deutlich abschüssigem Gelände am Hang des Bussens und ist sehr gut einsehbar. Der Standort wurde aufgrund seiner Lage und des vorherrschenden Gebietscharakters als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet. In Anlehnung an die umgebende ländlich, dörfliche und aufgelockerte Siedlungsstruktur soll auch das neu entstehende Wohnbaugebiet in dieser Form entwickelt werden. Ein besonderes Augenmerk bei der Planung wird auf eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild am Fuße des Bussens gelegt.



Abbildung 1: Lage des Baugebietes "Festes Riedle II" im Gemeindegebiet

Zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes plant die Gemeinde deshalb im Rahmen eines Regelverfahrens die Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet. Für Teilbereiche des Areals sieht der Flächennutzungsplan bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Wohnnutzung vor.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt Uttenweiler im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur sowie die zu sichernden Standorte und Trassen für die Infrastruktur.

Maßgeblich von Bedeutung für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung "Festes Riedle II", OT Offingen sind die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

#### 2. Raumstruktur

Die Gemeinde Uttenweiler ist dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ innerhalb der Region Donau-Iller im Landkreis Biberach zuzuordnen:

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*
- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*
- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.*

### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- Plansatz 3.1.2 (Z) *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*
- Plansatz 3.1.6 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.*
- Plansatz 3.1.9 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*
- Plansatz 3.2.1 (G) *Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.*
- Plansatz 3.2.2 (G) *Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.*
- Plansatz 3.2.4 (G) *Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.*

### 5. Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

- Plansatz 5.1.1 (G) *Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.*

Das geplante Vorhaben entspricht damit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.

## **2.2 Regionalplan Donau-Iller (2023)**

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden durch die Regionalplanung konkretisiert. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die von der Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde.

Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Uttenweiler unweit nördlich der überregionalen Entwicklungsachse Riedlingen-Biberach a.d. Riß und ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet im Ortsteil Offingen ist, wie in der Raumnutzungskarte ersichtlich, auf regionalplanerischer Ebene nicht überplant und steht somit der Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Südlich und westlich des Plangebiets liegen Gebiete für Landwirtschaft (VBG) und nördlich des Orts- teils Offingen schließen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) und Gebiete für Erho- lung (VBG) an, die den Bussenwald mit Umgebung umfassen.



Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, 5.12.2023)

Folgende Plansätze des Regionalplans sind für die gegenständliche Planung relevant:

#### A | Allgemeine Grundsätze

G (5) *Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Land- schaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden.*

G (6) *Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.*

#### B | 1 Naturschutz und Landschaftspflege

G (2) *Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

G (7) *Zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, zum Erhalt von Kulturlandschaften und zur Sicherung der Leitungs- und Funk- tionstfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für*

---

*Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden.*

#### B I 6 Erholung

*G (1) In allen Teilen der Region sollen Freiräume mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus erhalten und entwickelt werden, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern. (...)*

*G (5) Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kulturerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen werden als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. (...)*

*G (6) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den VRG für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf die Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.*

*G(7) Die erholungsrelevante Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten soll landschaftsverträglich erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung und den weiteren Ausbau des Wander- und Radwegenetzes. (...)*

#### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

*G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.*

*Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des Regionalplans Donau-Iller in Konkurrenz sowie mit dem Ziel des Potentials der Innenentwicklung.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VG Riedlingen wird aktuell fortgeschrieben. In der Fortschreibung ist eine 1,15 ha große Erweiterungsfläche für das Allgemeine Wohngebiet am Standort „Festes Riedle“ vorgesehen. Das Flurstück mit der Flurnummer 2361 (1.134 m<sup>2</sup>) im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dabei bisher nicht berücksichtigt. Das Plangebiet auf Bebauungsplanebene umfasst insgesamt 2,17 ha, d.h. knapp 0,9 ha des überplanten Gebietes sind bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Die geplante Fläche schließt direkt an bereits bestehende Wohnbauflächen an und weiter nordöstlich im Bereich des ehemaligen Ortskerns sind auf Flächennutzungsplanebene Mischbauflächen ausgewiesen. Im Westen und Süden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet.

Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung kann aktuell jedoch noch nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, da das Plangebiet für die vorliegende Planung landwirtschaftliche Flächen und somit keine Wohnbauflächen vorgibt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell fortgeschrieben und an die gegenständliche Planung dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB angepasst.

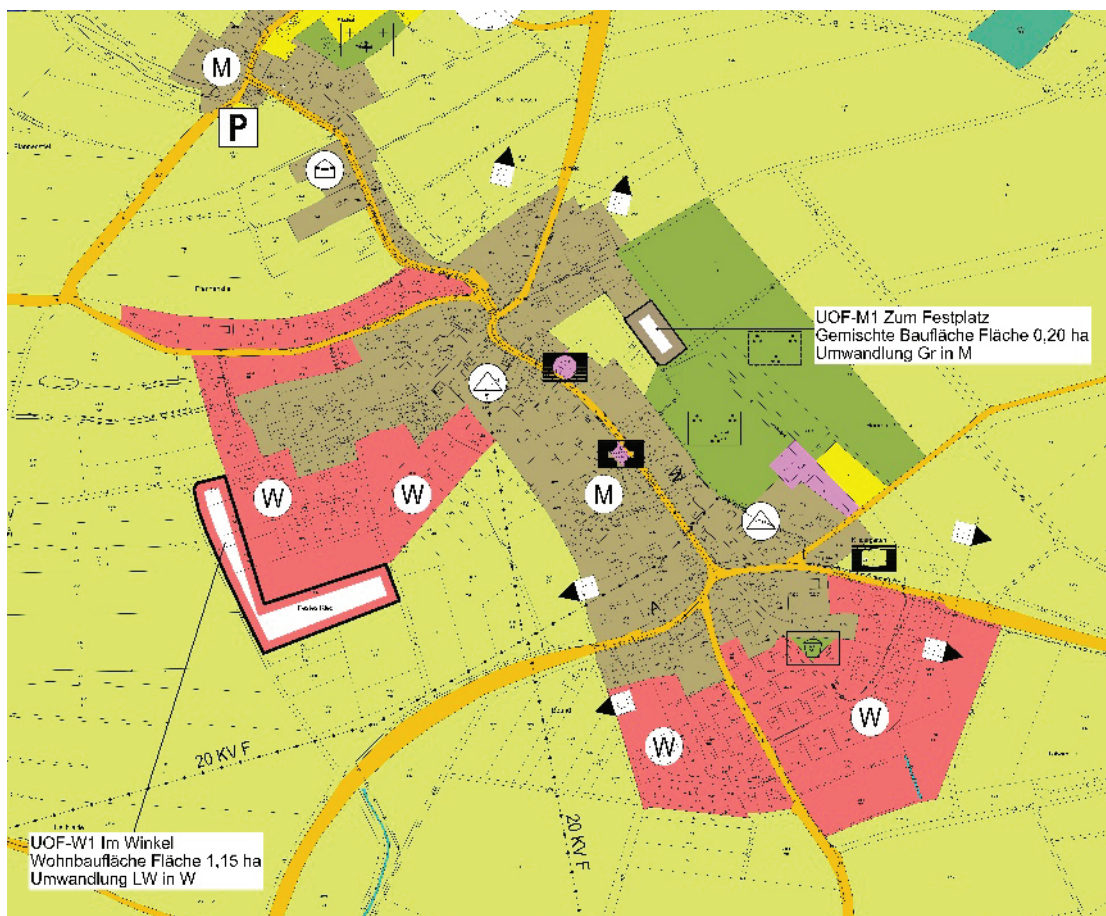


Abbildung 3: Auszug FNP-Fortschreibung VG Riedlingen (im Verfahren), Büro Künster v. 11.04.2024

## 2.4 Sonstige fachliche Vorgaben

Der gesamte Ortsteil Offingen und somit auch der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bussen, weshalb eine gemeindliche Entwicklung in Form von neuen Bauflächen am Ortsrand ohne Konflikt mit der LSG-Verordnung nicht möglich ist. Da die Gemeinde Uttenweiler und auch der Ortsteil Offingen, jedoch zahlreiche Bauplatzanfragen erhält, die derzeit nicht gedeckt werden können, soll im Westen des Ortes Offingen das Wohnbaugebiet „Festes Riedle“ entwickelt werden. Um die bauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bussen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 2,1 ha verkleinert werden (Antrag auf Teilaufhebung). Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird daher ein Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes „Bussen“ durchgeführt. Dabei wird die Fläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen und das Schutzgebiet an anderer Stelle um die gleiche Fläche ergänzt. Im Zuge des Teilaufhebungsverfahrens ist auch die Alternativenprüfung durchzuführen, welche die Erforderlichkeit der Situierung des Baugebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes begründet.

Die Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes, die entfallen soll, liegt mittig im Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Ortes Offingen. Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes wurde im Rahmen eines Besprechungstermins am 10.01.2024 im Landratsamt Biberach vorabgestimmt.

Neben der Teilaufhebung wird beabsichtigt, als Ausgleich für den Flächenverlust des Landschaftsschutzgebietes die beiden Flurstücke 3247 und 3248 der Gemarkung Offingen, die direkt südlich an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, in das LSG einzugliedern. Diese zwei Ergänzungsflächen erweitern das Landschaftsschutzgebiet um insgesamt ca. 2,3 ha.

Die Auslegung und Anhörungen im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens werden momentan durchgeführt. Das Verfahren sollte im September 2025 abgeschlossen sein.

## 3 Das Baugebiet

### 3.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382, 2383 der Gemarkung Offingen und hat eine Größe von ca. 2,17 ha. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Offingen der Gemeinde Uttenweiler. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Festes Riedle“. Das Plangebiet liegt in ländlich geprägter Umgebung am Hang des Bussens. Von Nord nach Süd fällt das Gelände von ca. 668 m ü. NHN auf 645 m ü. NHN ab (ca. 13% Neigung). Das Gelände ist aufgrund seiner Lage maßgeblich aus südlicher Richtung sehr gut einsehbar. Die überwiegend als Grünland genutzte Fläche wird im Westen durch einen Feldweg begrenzt, im äußersten Süden befindet sich eine Ackerfläche und im Osten grenzt eine Streuobstwiese an das Plangebiet an. Das Plangrundstück grenzt im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an. Ca. 550 m nördlich liegt die Wallfahrtskirche St. Johannes Baptist auf

dem Bussen sowie weiter nördlich die Burgruine Bussen und die Marienkapelle. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wegeverbindungen (außer dem Grünweg im Osten des Gebiets von Nord nach Süd) oder Gewässer.



Abbildung 4: Geltungsbereich BP „Festes Riedle II“

### 3.2 Geologie und Baugrund

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ (04) in der Haupteinheit „Donau-Ablach-Platten“ (40). Hierbei handelt es sich um ein leicht welliges Hügelland (Altmoränenland) das durch Gletscherbecken, Schmelzwasserrinnen und Drumlins während der riß- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geformt wurde. Ca. 440 m westlich beginnt die Haupteinheit „Hügelland der unteren Riß“. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund des hohen Anteils an intensiv genutztem Grünland sowie des Ackers als gering einzustufen. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund des hohen Anteils an intensiv genutztem Grünland sowie des Ackers als gering einzustufen.

Gemäß der geologischen Karte (LGRB, GK50) befindet sich das Gebiet in der geologischen Einheit „Untere Süßwassermolasse“. Dabei handelt es sich um „Mergelstein, Sandstein, teils glimmerführend und Tonstein, in variablen Folgen, randlich z.T. mit Konglomeratlagen verzahnt, lokal im unteren Teil Süßwasserkalkstein, oft pisolithisch, brekziös, Fossilien führen (v.a. Gastropoden)“. Darüber haben sich, gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK200) Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten entwickelt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

---

### 3.3 Erschließung

Die äußere Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Plangebiet über die Straße „Festes Riedle“, welcher in nordöstlicher Richtung über die Straße „Im Winkel“ an die Ortsstraße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet. Offingen ist über die südlich verlaufende B 312 und die westlich verlaufende B 311 verkehrstechnisch gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Im Osten liegt in etwa 5 km Entfernung Uttenweiler, im Westen in etwa 10 km Entfernung Riedlingen.

Das Ver- und Entsorgung des Baugebiet soll über die bestehende gemeindliche Infrastruktur erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Biberach.

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur (Telekom, Strom etc.) erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. der Erschließungsplaner.

### 3.4 Lärmemissionen

In der näheren Umgebung befinden sich keine gewerblichen Betriebe oder sonstige Nutzungen, von welchen nennenswerte Lärmemissionen zu erwarten wären. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 300 Luftlinie entfernt; der einzuhaltende Mindestabstand bleibt durch die verbindliche Bauleitplanung somit gewahrt. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden (Acker- und Wiesenfläche, Streuobstbestände). Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittelfristig keine weitere Nutzung etabliert. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftlich bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Die Entfernung zur südlich verlaufenden B 312 beträgt einen Mindestabstand von ca. 130 m zu den südlichen Ausläufern des Baugebietes, weswegen auch vom Verkehrslärm keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität im geplanten Baugebiet zu erwarten sind.

### 3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter dem Punkt 3.2 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

## 4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der stetig wachsenden Frage nach Wohnraum und dem Wunsch nach Erhalt der Eigendynamik des Dorfes beabsichtigt die Gemeinde Uttenweiler, die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am westlichen Rand des Ortsteils Offingen in direktem, südlichem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Der Standort wurde aufgrund seiner Lage und des vorherrschenden Gebietscharakters als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es vor diesem Hintergrund, geeignete Flächen bereitzustellen, die eine in sich stimmige, bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zulassen.

Das gegenständliche Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand Offingens am Südhang des Bussens. Bedingt durch diese exponierte Lage mit einem deutlichen Nord-Süd-Gefälle ist das Plangebiet von Süden aus gut einsehbar. Daher wird für das Festsetzungskonzept eine städtebaulich verträgliche Anbindung an den angrenzenden Siedlungskörper Offingens mit seiner dörflichen Struktur, eine homogene Baustruktur mit einer geordneten Dachlandschaft sowie eine sanfte Einbindung in die umgebende Landschaft angestrebt.

Die Gebäude sollen traufseitig zum Hang und an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die südlichen Grundstücksbereiche sollen als Gartenbereiche ausgebildet werden. Durch die Hanglage und die definierte maximale Firsthöhe der Wohngebäude von 10 m haben die geplanten Baugrundstücke jeweils einen freien Blick nach Süden in die landschaftlich reizvolle Umgebung.

Die Erschließung zieht sich kammartig durch das Baugebiet. Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit oberirdisch abfließendem Regenwasser zu rechnen. Die Erschließung wurde so konzipiert, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in öffentliche Grünflächen abgeleitet wird. Im Süden ist eine zentrale Versickerungsmulde vorgesehen.

Zusammenfassend berücksichtigt das städtebauliche Gesamtkonzept im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung regionaltypischer Bauweisen
- Aufgreifen der bewegten Topographie
- Sensible und landschaftsverträgliche Gestaltung
- Störungsfreie Verknüpfung der Bestandsbebauung mit dem Neubaugebiet

## 4.2 Grünordnerisches Konzept

Die Lage des neuen Baugebiets im Landschaftsschutzgebiet „Bussen“ gebietet einen sorgsamem Umgang mit der umgebenden Landschaft. Das grünordnerische Konzept im Plangebiet „Festes Riedle II“ muss aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches am Südhang des Bussens daher zwei wichtige Aufgaben erfüllen:

Zum einen soll eine ökologisch verträgliche Bauweise in das umgebende natürliche Umfeld (Streuobstbestände, Hecken- und Gehölzstrukturen) sichergestellt werden. Die Bepflanzung der Rand- und Freiflächen soll so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und eine Vernetzung der umgebenden hochwertigen Biotop- und Lebensraumstrukturen gewährleistet wird (Biotopverbund). Maßgeblich die im Bestand vorhandenen Streuobstbestände im Südwesten des Baugebietes mit dem Gehölz- und Heckenstrukturen im Osten / Nordosten sollen durch entsprechende Grünstrukturen ökologisch miteinander vernetzt werden.

Darüber hinaus sollen grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen zugleich eine ökologische Wertigkeit des Wohngebietes für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) sicherstellen. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen vor diesem Hintergrund so etwa die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund mit dem grünordnerischen Festsetzungskonzept in erster Linie folgende Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Grünvernetzung der umgebenden hochwertigen ökologischen Strukturen
- Aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser

Hinweis: Die erforderliche Teilaufhebung LSG „Bussen“ wird, wie zuvor dargestellt, parallel zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren durchgeführt.

---

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern dienen und zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge ortsansässige Familien beitragen. Die Grundstücksgrößen sollen dabei bewusst den Ansprüchen junger Familien an qualitativ hochwertiges Wohnen im ländlichen Raum und der anspruchsvollen topografischen Lage dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 3 pro Einzel- oder Doppelhaushälfte) wird zudem vermieden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden. Gleichzeitig wird eine effiziente Nutzung der Gebäude (z.B. Einliegerwohnung, Mehr-Generationen-Wohnen) ermöglicht.

### 5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Überbauung ist voranzustellen, dass das Areal topographisch bewegt ist, was insgesamt dazu führt, dass die empfohlenen Grundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 540 m<sup>2</sup> aufweisen. Die etwas großzügigeren Bauplätze ermöglichen, dass die Gebäude ausreichend Raum zur Verfügung haben, um sich sinnvoll in das Gelände integrieren zu können und die Grundstückseigentümer zugleich genügend Fläche für eine sanfte Ausführung der erforderlichen Geländemodellierungen erhalten. Zudem bedingen die Erfordernisse der Erschließung (Verkehrsführung/Anschluss Kanal/Wasser) dieses hängigen Geländes etwas größere Grundstücke.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhen.

#### **Grundfläche**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern beträgt in der Regel 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet liegt aufgrund der relativ großen Grundstücksgrößen mit 0,35 etwas unter der zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO. Damit wird einerseits die Forderung der Landes- und Regionalplanung nach Reduzierung des Flächenversiegelung Rechnung getragen, andererseits reflektiert eine etwas lockerere Bebauung pro Grundstück auch die siedlungscharakteristisch besondere Eigenart des Wohnens auf dem Land. Der Wasserrückhalt auf dem Grundstück (Versickerung über belebten Oberboden) soll dadurch ermöglicht/optimiert werden.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,5 der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig, um den Erhalt grundstücksübergreifender Lebens- und Unterschlupfräume zu gewährleisten und der zunehmenden Zersiedelung in Grünflächen außerhalb der Baugrenzen entgegenzuwirken.

### **Gebäude- und Wandhöhe**

Grundsätzlich ergeben sich die zulässigen Gebäudehöhen aus den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Metern ü. NN als oberen Bezugspunkt und der zulässigen Rohfußbodenunterkante (ROK) als unteren Bezugspunkt. Diese Festsetzungen in Kombination mit Baugrenzen sowie der Dachform bzw. -neigung bestimmen im Wesentlichen die möglichen Haustypen. Da momentan noch keine Erschließungsplanung vorliegt, wird als Bezugshöhe der maximal zulässigen Oberkante des Rohfußbodens 30 cm über der angrenzenden Fahrbahn festgesetzt.

*Hinweis: Die Höhenfestsetzung wird im Entwurf – nach Vorliegen der Höhenplanung zur Straße - entsprechend konkretisiert.*

Ziel der gewählten Festsetzung zur Kubatur der Wohngebäude soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude sein, wobei zugleich ein Anreiz für regionaltypische Bauformen mit Satteldächern mit relativ hohen Firsthöhen gesetzt werden soll. Um die gewünschte, maximal zweigeschossige Bebauung zu erreichen, wird von einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m sowie von einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m ausgegangen.

Bei einer Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,2 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse). Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild möglichst städtebaulich harmonisch und landschaftsverträglich zu gestalten.

Bei der gewählten Höhenfestsetzung werden ebenso die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt. Die bestehende Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde in den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans aufgegriffen. Durch die Anordnung der Baukörper an der nördlichen Grundstücksgrenze und die Begrenzung der maximal sichtbaren Wandhöhe auf 6,20 m wird gewährleistet, dass die Neubauten durch eine gleichmäßige Höhenstaffelung am Hang keine Sichtbeziehungen bestehender Gebäude stören und damit die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft möglichst gering gehalten werden.

## **5.3 Höhenlage der Gebäude**

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes wird für jedes Grundstück eine maximale Höhe für die Rohfußbodenoberkante (ROK) als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Durch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes für die Wohngebäude als auch Garagen / Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen.

Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden.

Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens und ein an die topografischen Verhältnisse angepasste Bauweise in jeder Parzelle ermöglicht werden. Ferner soll eine hochwassersichere Situierung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück gewährleistet werden. Die finale Höhenfestsetzung erfolgt, nach Fertigstellung der Höhenvermessung/Erschließungsplanung.

Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 2,00m festgesetzt.

#### **5.4 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Garagen und Nebengebäude im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Garagenfenster. Bei den direkt an öffentliche Grünflächen angrenzenden Baugrundstücken GS 08, 09 und 12 soll eine Grenzbebauung ermöglicht werden, um die nutzbare Freifläche der Baugrundstücke zu optimieren. Beim Baugrundstück GS 01 soll durch die Grenzbebauung der Garage ebenfalls die nutzbare Freifläche des Baugrundstücks optimiert werden. Beim Eckgrundstück GS 15 soll durch die Ermöglichung einer nördlichen Grenzbebauung die Flexibilität bei der Stellung der Baukörper optimiert werden. Bei den Baugrundstücken GS 06 und 11 wird eine Grenzbebauung der Garagen an den angrenzenden Wiesenweg erlaubt, um einen sinnvollen Zuschnitt der Freiflächen der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Weiterhin sind nur notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Da es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise das jeweils vorhandene Geländenniveau als Bezugshöhe gilt. Dies ist insbesondere für die Errichtung von Grenzgaragen relevant/entsprechend zu berücksichtigen.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen sowie die Umsetzung eines gefälligen Gesamtkonzepts von Hauptgebäude-Garage-Garten in der bewegten Topographie zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen.

## 5.5 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Offinger bzw. Uttenweiler Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 3 Einheiten pro Wohngebäude soll das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden werden. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, Wohnraum effizient zu nutzen und untergeordnet Mietwohnraum bzw. separaten Wohnraum für Familienmitglieder zu schaffen.

## 5.6 Erschließung

Die im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellte Straßen- und Entwässerungsplanung wird aktuell mit dem Erschließungsplaner abgestimmt. Nach der detaillierten Betrachtung der Verkehrsflächen durch den Erschließungsplaner können sich die Verkehrsflächen bis zum Entwurf noch geringfügig in Verlauf und Dimensionierung ändern. Gleiches gilt für die geplante Versickerungsmulde in Süden des Plangebiets auf Flur-Nummer 2361.

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt über eine ringförmig durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße, von der zwei Stiche nach Süden abzweigen. Sie schließt in Norden zentral sowie östlich an die bestehende Straße „Festes Riedle“ an. Der Regelquerschnitt der zentralen Erschließungsstraße von 5,50 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Zu beiden Seiten der Erschließungsstraßen ist ein Freiraum von je 0,5 m auf den privaten Grundstücken für etwaige temporäre Schneeablagerungen im Rahmen des kommunalen Winterdienstes zu gewährleisten (keine baulichen Anlagen, Einfriedungen etc.). Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion für das Baugebiet wird auf separat geführte Geh- und Radwege verzichtet.

Der westliche Erschließungsstich erhält einen Wendehammer für die anliegenden Grundstücke. In Verlängerung des Wendehammers soll ein als Grasweg (Schotterrasen, wasserdurchlässig) angelegt werden, der als Zugang zum Biotop im Süden des Geltungsbereichs dient.

Der Erschließungsstich im Osten erhält keinen Wendehammer, da von ihm nur zwei Grundstücke erschlossen werden. Ein Zugang zur Biotopfläche im Süden ist auch hier möglich. Zentral im Baugebiet ist ein von Nord nach Süd verlaufender Grünkorridor vorgesehen. Dieser dient neben der Grünvernetzung im Baugebiet der Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsräume nach Süden in Richtung der zentralen Retentionsmulde im geplanten Streuostbiotop. Die Grünwege in Verlängerung der Erschließungsstiche erfüllen ebenfalls die Funktion der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Generell ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen nicht maßgeblich durch Einfriedungen oder hohe Heckenpflanzungen beeinträchtigt wird. Die Bepflanzung in Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereichen sollte deshalb innerhalb der Sichtdreiecke maximal eine Höhe von 0,80 m betragen bzw. diese nicht überschreiten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig andere Verkehrsteilnehmer, wie beispielsweise Kinder, erkannt werden können.

## 5.7 Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind ferner gemäß §21a NatSchG BW nicht zulässig. Zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung ist auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein gebietseigener Laubbaum (II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (s. planungsrechtliche Festsetzungen 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Damit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohngebiets führt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für straßenbegleitende Einfriedungen auf maximal 1,2 m. Diese tragen zur Sicherstellung der optischen Wirksamkeit der privaten Pflanzungen für den öffentlichen Raum bei und dienen dazu, dass das Wohngebiet offen und einsehbar wirkt.

Neben der Begrünung durch Pflanzungen auf privaten Grundstücken wird eine Ortsrandeingrünung an der West- und der Südseite des Plangebiets als durchgängige Vegetationsfläche vorgesehen. Im Westen wird ein Streifen von 3,0 m Breite entlang des Flurwegs von der Gemeinde als Grünfläche angelegt. Diese Flächen werden von der Gemeinde an die jeweiligen Anlieger verpachtet, mit der Vorgabe, diese als Grünflächen zu nutzen. Da die Ortsrandeingrünung von der Gemeinde angelegt wird, ist eine qualitätsvolle Ausführung gewährleistet. Das Flurstück 2361 im Süden des Plangebiets wird zur Anlage einer Retentionsmulde genutzt, in dem das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen gesammelt und versickert werden soll. Die Wasserableitung nach Süden erfolgt jeweils über die Erschließungsstiche und den zentralen Grünkorridor. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Grüngürtel im Süden, in welchem Entwässerung (Retention) gekoppelt wird mit der Anlage eines durchgängigen ökologisch wirksamen öffentlichen Grün-/Streuobstgürtel. Diese Fläche gewährleistet neben ihrer Bedeutung für den Wasserrückhalt/Retention von Regenwasser und ökologischen Vernetzungsfunktion auch eine wirksame Eingrünung des Baugebietes in die umgebende Landschaft, um auf diese Art und Weise den Zielen bzw. Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes „Bussens“ besonders Rechnung zu tragen.

Der Grünkorridor im Zentrum ist ergänzend mit Obstbäumen zu bepflanzen. Auf diese Weise wird auch eine durchgängige öffentliche Durchgrünung des Baugebietes von Norden nach Süden gewährleistet.

Das Flurstück 2381 wird landwirtschaftlich genutzt. In Abstimmung mit dem Eigentümer soll an dieser Nutzung festgehalten werden. Zur Gewährleistung der dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzbarkeit wird die Fläche entsprechend festgesetzt. Diese Nutzung ist zu sichern. Es ist keine Bebauung zulässig.

## 6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 6.1 Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund der Einsehbarkeit und um eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich nur geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer) zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 25° bis 35° ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. Im nördlich angrenzenden Baugebiet sind vorrangig Sattel- und Walmdächer vorhanden. Pultdächer und Flachdächer werden maßgeblich vor dem Hintergrund der Einsehbarkeit am Fuße des Bussens nicht zugelassen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude soll mindestens 25 ° und maximal 35° betragen. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5 ° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden. Werden Bedachungen als Flachdächer ausgeführt, sind diese zu begrünen. Im Idealfall weisen die Nebengebäude dieselbe Dachneigung wie die Hauptgebäude auf. Bei Garagen und Carports mit Flachdächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Im gesamten Baugebiet wird eine zwingende einheitliche Ausrichtung der Gebäude mit der Längsseite parallel zum Hang festgesetzt. Diese Ost-West-Ausrichtung schafft ein homogenes Erscheinungsbild und zudem optimale Voraussetzungen für eine Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen und unterstützt die Ausgestaltung qualitätsvoller privater Freiräume im Süden der Baugrundstücke. Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung (orthogonale Ausrichtung zur Erschließungsstraße) sind möglich.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Tönen sowie nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in der im Umfeld liegende Dachgestaltung der Bestandsbebauung, in die sich Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen städtebaulich gut einpassen.

Dachaufbauten sind so geregelt, dass die Dachlandschaften in Summe nicht zu kleinteilig und uneinheitlich gestaltet werden, sondern eine gewisse Ruhe der Dachlandschaften gewährleistet ist. Gleichzeitig soll eine optimierte Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben sind gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und fügen sich gestalterisch in die Dachlandschaft ein.
- Pro Gebäude ist nur die Ausführung jeweils einer Gaubenart zulässig.
- Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Dachgaube: 5,00 m.

- Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von mindestens 0,5 m zum nächstgelegenen First des Hauptdaches einhalten.
- Zwischen Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,5m eingehalten werden.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen einen Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 1,5 m einhalten.

Bei Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen muss ein Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches von mind. 0,5 m eingehalten werden. Solartechnische Anlagen sind ferner nur in gleicher Dachneigung des darunter liegenden Daches erlaubt. Bei Gebäuden mit Flachdächern (Garagen) sind Aufständereien zulässig, wobei Solar- Photovoltaikanlagen die Attika nur max. 0,5 m überragen dürfen. Generell ist zudem darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind (In begründeten Ausnahmefällen, z.B konstruktionsbedingt sind Abweichungen möglich).

## **6.2 Sonstige örtliche Festsetzungen**

### **Geländemodellierung**

Die Topographie des Bussen-Südhangs mit etwa 13 % Gefälle nach Süden hin stellt eine besondere Charakteristik des Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation muss im Zuge der Bebauung berücksichtigt werden. Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf privaten Grundstücken soll deshalb gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden Vor-Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden.

Zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im erforderlichen Maß zulässig und sollen mit dem anfallenden Aushub erfolgen. Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig.

Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Werden gestufte Böschungen angelegt, muss die Breite des jeweiligen Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen. Geländeänderungen sind mit den Grundstücksverhältnissen der Nachbargrundstücke einvernehmlich abzustimmen. Ist dies nicht möglich, müssen die Geländeänderungen an der Grundstücksgrenze auf null auslaufen.

### **Stützmauern**

Stützmauern dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Geländemodellierung unverzichtbar sind. Die maximale Höhe liegt bei 2,0 m. Stützmauern dürfen nicht zur Auffüllung des Geländes verwendet werden.

---

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind auf eine Werbeanlage mit max. 1,0 m<sup>2</sup> Größe pro Grundstück und in nichtstörender Ausführung zulässig.

## Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet, die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert und durch eine sichtdurchlässige Gestaltung das soziale Zusammenleben im Wohngebiet gefördert werden.

Vor diesem Hintergrund sind entlang der öffentlichen Straßenräume nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum durch hohe vertikale Elemente nicht als eingengt. Zwischen Gebäuden und Straßen können so Blickbezüge ermöglicht werden, wobei zugleich zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis gezielt vereinzelt Strauch- und Heckenpflanzungen als Sichtschutz eingesetzt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen dürfen. Der Straßenraum soll dadurch freundlich, offen und kommunikationsfreundlich werden. Dadurch soll eine möglichst hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes angestrebt werden.

Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten sowie eine Begrünung mit ortsfremden Ziergehölzen ist untersagt. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden, um z.B. im Winter eine Schneeablage zu ermöglichen. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen an Zäunen sind unzulässig, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

## Versickerung und Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird in der Retentionsmulde auf der Flurnummer 2361 gesammelt und versickert. Angestrebtes Ziel ist darüber hinaus, das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG). Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser zu treffen.

---

Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage nicht zu erwarten. Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Wasser jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hierfür sind im südlichen Abschnitt des Plangebietes Flächen für die Versickerung des aus nördlicher Richtung anfallenden Hangwassers vorgesehen.

*Hinweis: Momentan liegt noch keine detaillierte Erschließungsplanung vor und es wurde auch noch kein Baugrundgutachten erstellt. Dementsprechend müssen die Festsetzungen zum Management des Niederschlagswassers bis zu Entwurf ggf. modifiziert werden.*

### **PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen**

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Da die Bebauung grundsätzlich gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert, werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional gewährleisten sollen und zugleich so ausgeführt werden müssen, dass die Eingriffe möglichst wenig störend wirken. So wurde, um die Geländemodellierung zu minimieren, etwa eine maximal zulässige Geländeänderung von 2,0 m festgesetzt. Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass sowohl die Straßenräume als auch die seitlichen Grundstücksgrenzen optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Mindestbreite eines Rücksprunges von mind. 1,5 m festgesetzt. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind aus genanntem Grund ebenfalls unzulässig.

## 7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, sowie der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und nachgewiesen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

### 7.1 Schutzgutbetrachtung

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen. Insgesamt liegen bei den meisten Schutzgütern geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden größtenteils mit mittel bis /bzw. hoch bewertet.

*Tabelle 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Schutzgut	Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	mittel	gering bis mittel	mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering bis mittel	gering bis mittel
Fläche	hoch	gering	mittel bis hoch
Boden	mittel bzw. hoch	mittel bzw. hoch	mittel bzw. hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering bis mittel	gering bis mittel	mittel
Landschaft	mittel bis hoch	mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

## 7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

*Tabelle 2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung, Überbauung, Beeinträchtigung von Lebensräumen und Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvolle Strukturen im Rahmen der festgesetzten Ein- / Durchgrünung.</li> <li>- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedung.</li> <li>- Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen; Vermeidung der direkten Beleuchtung der bestehenden und geplanten Obstbäume während der Bau-phase sowie anlage- und betriebsbedingt.</li> <li>- Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.</li> <li>- Allgemein: Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
<p>Fläche und Boden</p>	<p>Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung                      Bodenschutz                      Altlasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit zulässig.</li> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35.</li> <li>- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß.</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens).</li> <li>- Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub ist in Mieten zwischenzulagern.</li> <li>- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten, d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneter Fläche wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten.</li> <li>- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.</li> <li>- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.</li> <li>- Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</li> <li>- Besondere Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG durch die Körperschaften (§ 2 Abs. 1 LBodSchAG).</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge, Starkregen, Überflutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden.</li> <li>- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.</li> <li>- Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasen-Gittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen etc.) anzulegen, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt.</li> <li>- Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sind zu berücksichtigen.</li> <li>- Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden, aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wildabfließendem Hangwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte etc.); Grünkorridor für wasserrückhalt und -abfluss im Zentrum des Plangebietes sowie Retentionsmulde.</li> <li>- Berücksichtigung von § 37 WHG: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Luft und Klima	Überbauung, Versiegelung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender Blickbeziehungen, Neuschaffung von Blickbezügen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft durch funktional wirksame Eingriffsmaßnahmen aber auch zu dessen innerer Durchgrünung.</li> <li>- Festlegung der maximalen Gebäude- und Wandhöhe, um insbesondere in den Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild städtebaulich möglichst harmonisch und landschaftsverträglich zu gestalten.</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unverzügliche Meldung von Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) an das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.</li> <li>- Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).</li> <li>- Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</li> </ul>

### 7.3 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

## **7.4 Interne Aufwertungsmaßnahmen**

Aufgrund der ökologisch hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bauverfahrens, wird der Ausgleichsbedarf gemindert, weshalb diese als interne Aufwertungsflächen angesehen werden. Im Folgenden wird die Herstellung der entsprechenden Biototypen beschrieben.

### **Artenreiches Grünland bzw. Streuobstwiese**

Die Streuobstwiese im Süden ist als artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Hierfür ist Mahdgut von artenreichen Spenderflächen aus dem räumlichen Umfeld zu verwenden. Anschließend sollen Obstbäume gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m zwischen den Reihen betragen. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

### **Artenreiche Säume und Staudenfluren**

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich (Sickermulde) sind artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln und zu erhalten. Hierfür ist die Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Rejo-Saatgutmischung (z. B. mesophile, thermophile Säume) oder eine Mahdgutübertragung von heimischen artenreichen Säumen vorzunehmen.

## **7.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund von Versiegelungen von ca. 2.309 m<sup>2</sup> bei Umsetzung des geplanten Vorhabens (für die Erschließungsflächen) fällt entsprechend Oberboden an. Es ist geplant, einen Teil des Ausgleichs über eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen im nahen Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Dies soll südlich in ca. 1,5 km Entfernung auf den Flurstücken 3233, 3220 oder 3219 der Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen erfolgen. Die geplante Auftragsfläche entspricht den innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung vorgesehenen Flächenanteilen. Damit wäre (nach aktuellem Projektstand) eine Fläche von ca. 2.309 m<sup>2</sup> für den Bodenausgleich erforderlich, auf dem 20 cm humoser Oberboden aufgebracht wird. Gemäß den Angaben des LGRBs (HÜK350) liegen alle drei Flurstücke innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Quartären Becken- und Moränensedimente“. Für den Oberbodenauftrag ist eine bau-/ naturschutzfachliche Genehmigung erforderlich.

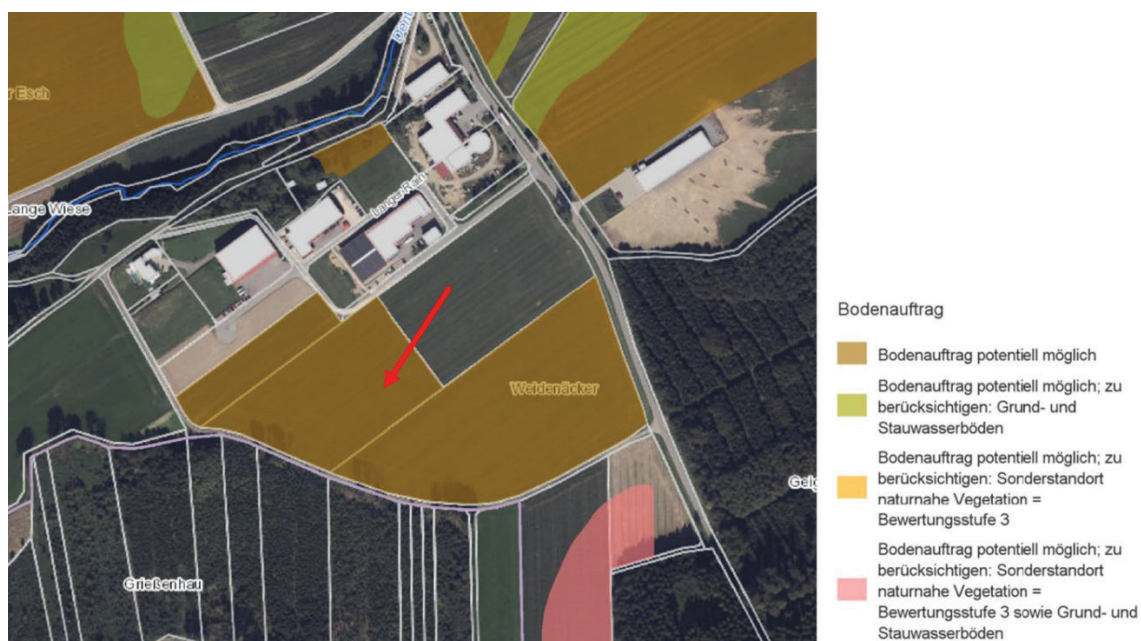


Abbildung 5: Potentielle Oberbodenauftragsfläche

## 7.6 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Bilanzierungen der Bodenbewertung und der Biotoptypenbewertung zusammengeführt. Trotz interner Aufwertungsmaßnahmen verbleibt durch die projektbedingt verursachten Eingriffe in Boden und Biotoptypen nach aktuellem Planungsstand ein Bedarf von **236.055 Ökopunkten**, welcher ausgeglichen werden muss.

Tabelle 3 Gesamtbilanz Ökopunkte (Gesamtbilanz)

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Bodenbewertung	106.693
Biotoptypenbewertung	129.362
<b>Summe (= Bedarf)</b>	<b>236.055</b>

Aufgrund von Versiegelungen von ca. 2.309 m<sup>2</sup> bei Umsetzung des geplanten Vorhabens (für die Erschließungsflächen) fällt entsprechend Oberboden an. Es ist geplant, einen Teil des Ausgleichs über eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen im nahen Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Demnach können gem. ÖKVO durch den Oberbodenauftrag insgesamt **9.236 Ökopunkte** generiert werden. Abzüglich der durch den Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **226.819 Ökopunkten**, welcher vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden sollen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird konkretisiert, von welcher / welchen Ökokontofläche(n) die nötigen Ökopunkte abgebucht werden sollen.

## 8 Flächenkennzahlen

*Tabelle 4 Flächenkennzahlen*

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen	2.310	10
Öffentliche Grünflächen	3.624	17
Private Grundstücksflächen	13.350	62
Private Grünflächen (Landwirtschaft)	2.403	11
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.687</b>	<b>100</b>



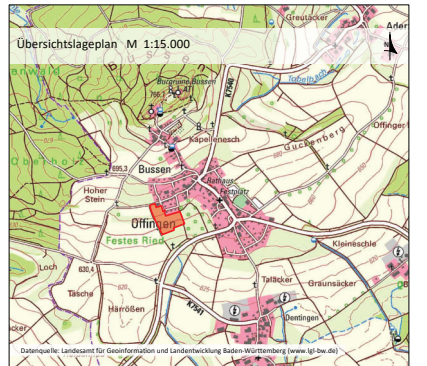
WA	o
GRZ 0,35	ED
WH = max. 6,2 m	WE = max. 3
FH = max. 10,0 m	SD/WD/VPD
ROK = +0,30 m	DN = 25 - 35 °

**Legende**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,35 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35
  - II Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: 2
  - ROK = +0,30 m Max. zulässige OK-Rohfußboden, hier: 30cm über Fahrbahn
  - FH = max. 10,0 m Max. zulässige Firsthöhe, hier: 10,0m
  - WH = max. 6,2 m Max. zulässige Wandhöhe, hier: 6,0m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - GA Abgrenzung für Garage / Carport
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - WE = max. 3 Maximal zulässige Wohneinheiten hier: drei
- Verkehrsfächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Geh- und Radwege
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
  - LW Private Grünfläche (Landwirtschaft)
  - Zu pflanzender Baum, Lage variabel
  - Ortbaum, Lage variabel
  - Versickerungsflächen
  - Zweckbestimmung: Ortsrandengrünung
- Örtliche Bauvorschriften
- SD/WD/VPD Zulässige Dachformen hier: Satteldach, Pultdach
  - DN = 25 - 35 ° Zulässige Dachneigung hier: 25 - 35 Grad
- Hinweise
- Grundstücksgrenze, Planung
  - Parzellennummer mit Flächengröße
  - Gebäude, Planung
  - Garage/Carport, Planung
  - Bernaßung
  - Firstrichtung, zwingend
  - Flurgrenze Bestand
  - Flurnummer Bestand
  - Bestandsgebäude
  - Höhenlinien

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Festes Riedle II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.
  - Die Gemeinde Uttenweiler hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Festes Riedle II" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Uttenweiler, den .....
- (Werner Binder, 1. Bürgermeister)
- Uttenweiler, den .....
- (Werner Binder, 1. Bürgermeister)
- Uttenweiler, den .....
- (Werner Binder, 1. Bürgermeister)
- Uttenweiler, den .....
- (Werner Binder, 1. Bürgermeister)



Projekt / Bauvorhaben:  
**Bebauungsplan mit Grünordnung "Festes Riedle II"**  
 Gemeinde Uttenweiler, Ortsteil Offingen

Planbezeichnung: <b>Vorentwurf</b> Zeichnerischer Teil	Sitzungsdatum: <b>26.05.2025</b>
Auftraggeber / Bauherr: <b>Gemeinde Uttenweiler</b> Hauptstraße 14 88514 Uttenweiler	Maßstab: <b>1:500</b>
Projekt Nr.: <b>6793</b>	Urbachemäßig geschützt
Bauverfahren/In: <b>dtu/ue</b>	© 2018 LARS consult GmbH
Datum: .....	Urbachemäßig geschützt

**LARS consult** LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
 Bismarckstraße 22 | Schwenningerstraße 23  
 D-87760 Memmingen | D-86259 Augsburg  
 Tel. +49 (0)8331 4504-20 | Fax +49 (0)8331 4504-29  
 Web: www.lars-consult.de

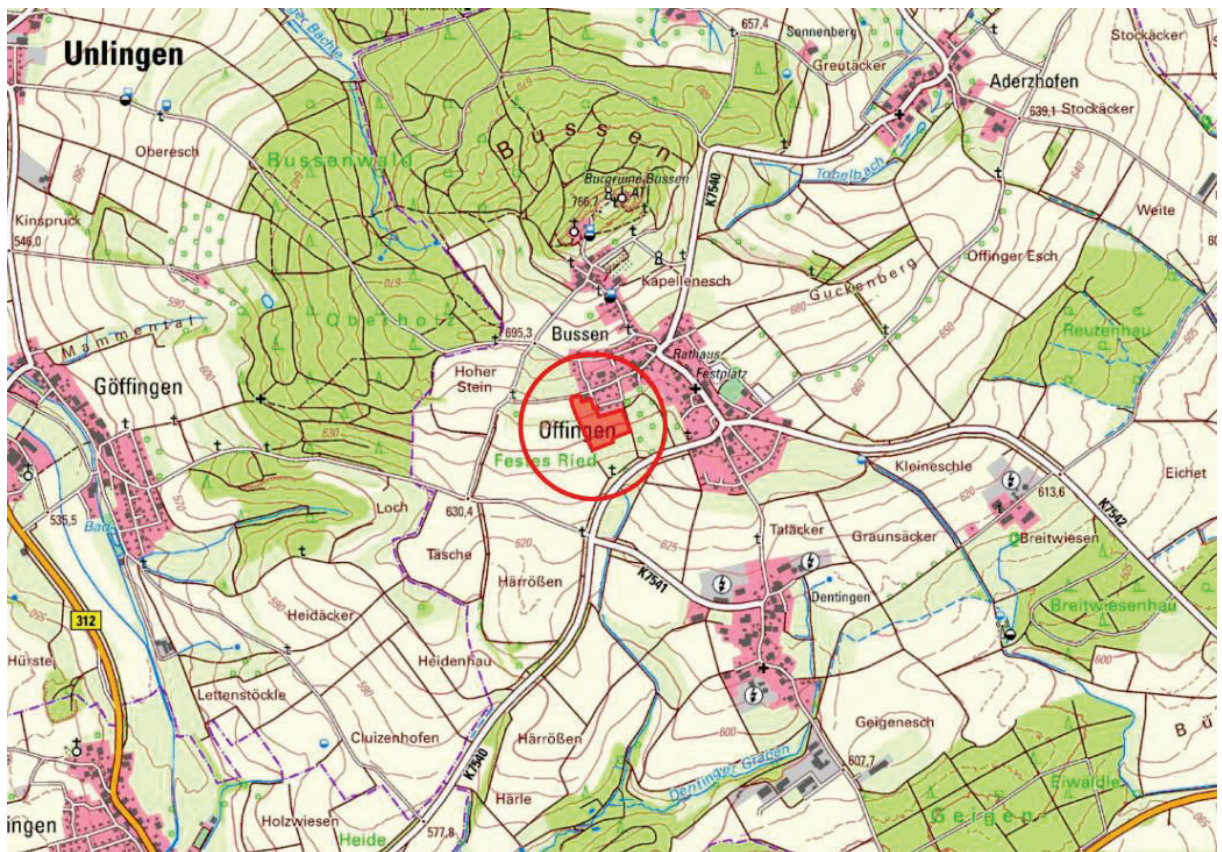
Koordinatensystem: ETRS89/UTM-32N | Plot entfällt am | Blattgröße: 0,35 m x 0,58 m = 0,53 m²  
 Darsenplatz: .....

Gemeinde Uttenweiler

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Festes Riedle II"

Umweltbericht

Vorentwurf | Stand: 26.05.2025



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Festes Riedle II"  
Umweltbericht Vorentwurf | Stand: 26.05.2025

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Uttenweiler**  
Haußtstraße 14  
88524 Uttenweiler

Telefon: 07374 9206-0  
Telefax: 07374 9206-33

E-Mail: [info@uttenweiler.de](mailto:info@uttenweiler.de)  
Web: [www.uttenweiler.de](http://www.uttenweiler.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Werner Binder

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Manon Brausten - M.Sc. Biologie  
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner  
Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Memmingen, den .....

---

*Manon Brausten*  
*M.Sc. Biologie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>6</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	6
1.3	Untersuchungsraum	7
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)	8
2.2	Regionalplan Donau-Iller (2023)	10
2.3	Flächennutzungsplan	12
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	13
<b>B</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</b>	<b>17</b>
3.1.1	Bestandssituation	17
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	18
<b>3.2</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>19</b>
3.2.1	Bestandssituation	19
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
<b>3.3</b>	<b>Schutzgut Fläche</b>	<b>24</b>
3.3.1	Bestandssituation	25
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	26
<b>3.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>27</b>
3.4.1	Bestandssituation	27
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	30
<b>3.5</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>31</b>
3.5.1	Bestandssituation	31
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	32
<b>3.6</b>	<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	<b>33</b>
3.6.1	Bestandssituation	33
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	34
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>35</b>
3.7.1	Bestandssituation	35
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	36

---

<b>3.8</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>37</b>
3.8.1	Bestandssituation	37
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	38
<b>3.9</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>38</b>
<b>3.10</b>	<b>Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben</b>	<b>41</b>
<b>3.11</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<b>42</b>
<b>3.12</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</b>	<b>42</b>
<b>3.13</b>	<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>43</b>
<b>3.14</b>	<b>Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>44</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>44</b>
<b>4.1</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>44</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>49</b>
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	49
4.2.2	Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden	49
4.2.3	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	52
4.2.4	Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen	56
<b>4.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>56</b>
4.3.1	Interne Aufwertungsmaßnahmen	56
4.3.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	59
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>60</b>
<b>C</b>	<b>Zusätzliche Angaben zur Planung</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Methodik und technische Verfahren</b>	<b>61</b>
<b>7</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Bearbeitung</b>	<b>61</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>61</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>62</b>
<b>10</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>66</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet (gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)	20
Tabelle 2:	Projektbedingt verursachter Flächenbedarf	26
Tabelle 3:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	45
Tabelle 4:	Bodenbewertung - Bestand	49
Tabelle 5:	Bodenbewertung - Planung	50
Tabelle 6:	Bodenbewertung - Bilanz	52
Tabelle 7:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	52
Tabelle 8:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich – Planung	54
Tabelle 9:	Biotoptypenbewertung - Bilanz	56
Tabelle 10:	Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)	56
Tabelle 11:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs	7
Abbildung 2:	Luftbild mit Flurstücksnummern innerhalb des Geltungsbereichs	8
Abbildung 3:	Ausschnitt Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, 5.12.2023)	10
Abbildung 4:	Auszug FNP-Fortschreibung VG Riedlingen (im Verfahren), Büro Künster v. 11.04.2024	13
Abbildung 5:	Offenlandbiotope und Biotopverbund (Offenland mittlerer Standorte)	21
Abbildung 6:	Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd)	25
Abbildung 7:	Blick von Norden in Richtung Südwesten	36
Abbildung 8:	Blick von Norden nach Süden	36
Abbildung 9:	Blick von Westen nach Osten	36
Abbildung 10:	Blick von Süden nach Norden	36
Abbildung 11:	Bestandsbewertung Boden	50
Abbildung 12:	Planungsbewertung Boden	51
Abbildung 13:	Bestandsbewertung Biotoptypen	53
Abbildung 14:	Planungsbewertung Biotoptypen	55
Abbildung 15:	Potentielle Oberbodenauftragsfläche, Quelle: LUBW, Bodenauftrag; 2025	59

---

## **A EINLEITUNG**

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

#### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Offingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Uttenweiler, diese liegt im Landkreis Biberach, nördlich der Bundesstraße 312, etwa mittig zwischen der Stadt Biberach an der Riß (Regierungsbezirk Tübingen) und der Stadt Riedlingen. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und dem Wunsch nach Erhalt der Eigendynamik des Dorfes beabsichtigt die Gemeinde Uttenweiler die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am westlichen Rand des Ortsteils Offingen in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Offingen liegt am Hang des Bussens, dementsprechend handelt es sich beim Plangebiet um eine relativ gut einsehbare, südexponierte Fläche.

Dieser Standort wurde aufgrund seiner Lage und dem vorherrschenden Gebietscharakter als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet. In Anlehnung an die umgebende ländlich, dörfliche und aufgelockerte Siedlungsstruktur soll auch das neu entstehende Wohnbaugebiet in dieser Form entwickelt werden.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

#### **1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382 sowie 2383 der Gemarkung Offingen und hat eine Größe von ca. 2,17 ha. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Offingen der Gemeinde Uttenweiler und wird aktuell vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Grünland, im Süden Acker). Die Erschließung erfolgt über die Straße „Festes Riedle“.

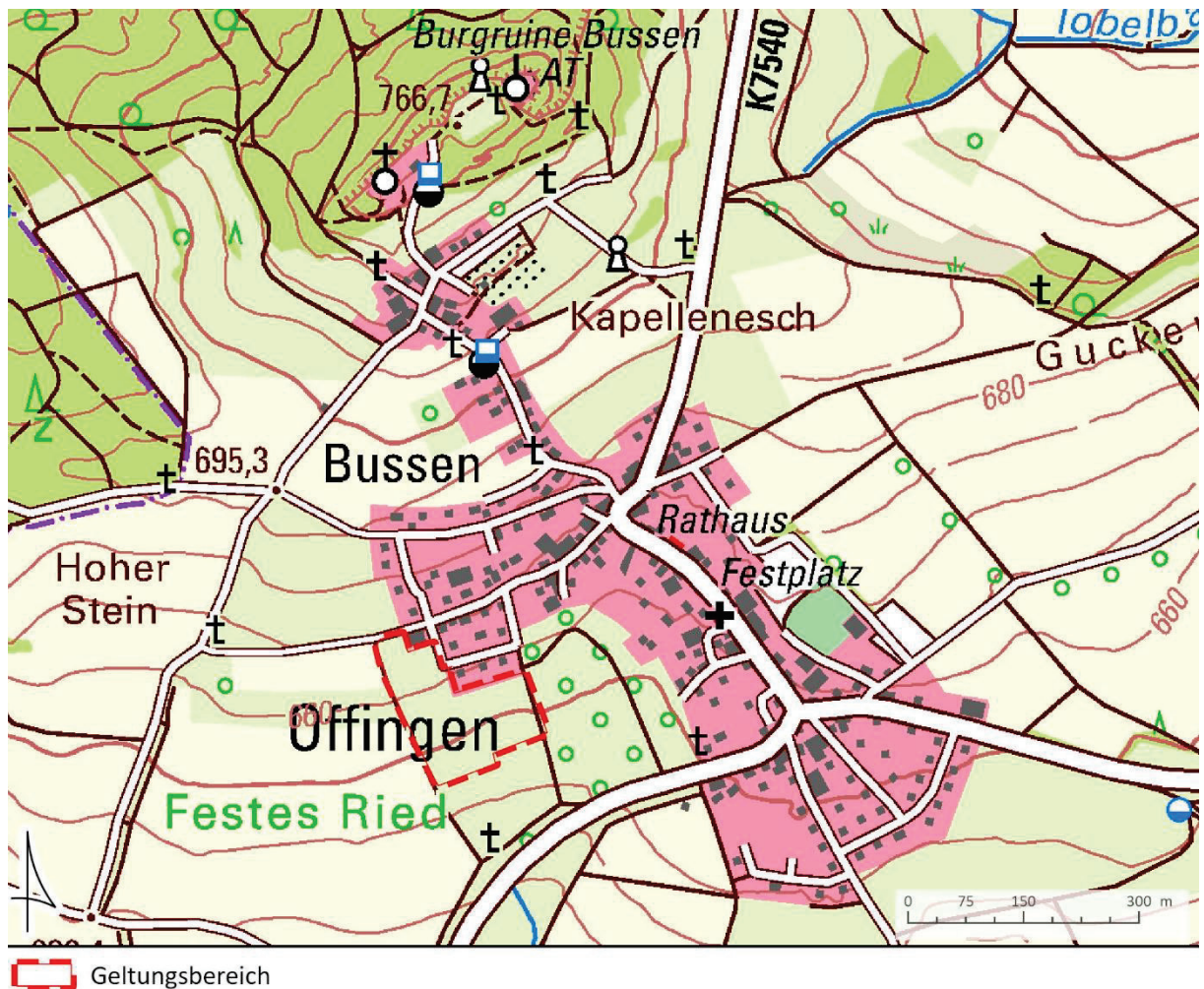


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

### 1.3 Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Offfingen, Gemeinde Uttenweiler in ländlich geprägter Umgebung am Hang des Bussen. Von Nord nach Süd fällt das Gelände von ca. 668 m ü. NN auf 645 m ü. NN ab (ca. 13% Neigung). Die überwiegend als Grünland genutzte Fläche wird im äußersten Süden durch eine Ackerfläche geprägt, während sich im äußersten nördlichen Bereich eine Gartenfläche befindet. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt, im Osten grenzt eine Streuobstwiese an und nach Norden erstreckt sich ein bereits bestehendes Wohngebiet. Etwa 550 m nördlich liegt die Wallfahrtskirche St. Johannes Baptist auf dem Bussen sowie weiter nördlich die Burgruine Bussen und die Marienkapelle. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wegeverbindungen (außer Grünweg im Osten des Gebiets von Nord nach Süd) oder Gewässer.

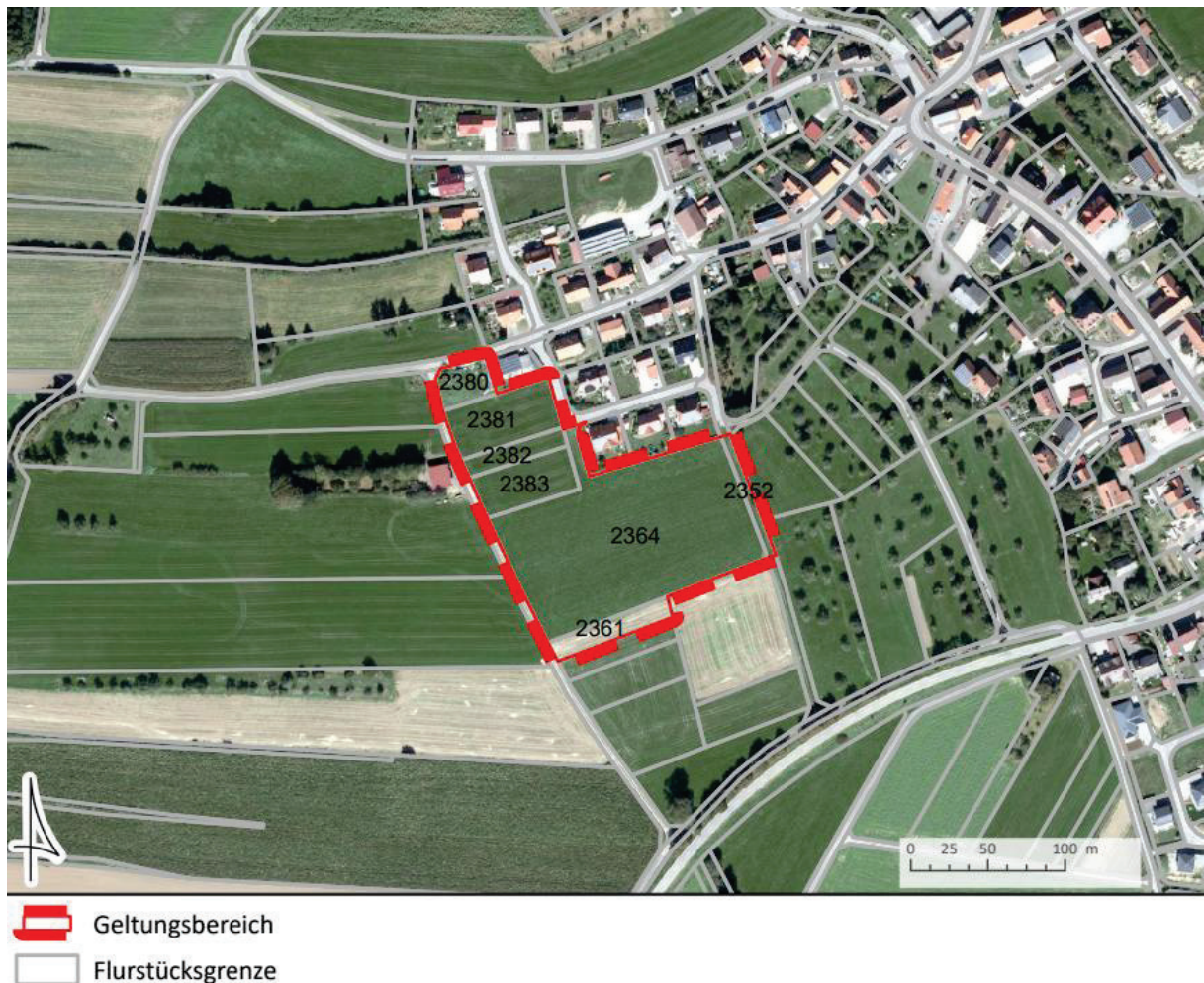


Abbildung 2: Luftbild mit Flurstücksnummern innerhalb des Geltungsbereichs

## 2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Maßgeblich von Bedeutung für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung "Festes Riedle II" im Ortsteil Offingen sind die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere der Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg („Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“). Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

## 2. Raumstruktur

Die Gemeinde Uttenweiler ist dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ innerhalb der Region Donau-Iller im Landkreis Biberach zuzuordnen:

- Plansatz 2.1.1 (Z): *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: [...] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*
- Plansatz 2.1.1 (G): *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*
- Plansatz 2.4.1 (G): *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.*

## 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- Plansatz 3.1.2 (Z): *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*
- Plansatz 3.1.6 (Z): *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.*
- Plansatz 3.1.9 (Z): *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*
- Plansatz 3.2.1 (G): *Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.*
- Plansatz 3.2.2 (G): *Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.*
- Plansatz 3.2.4 (G): *Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.*

## 5. Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

- Plansatz 5.1.1 (G) *Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.*

Das geplante Vorhaben entspricht damit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.

## 2.2 Regionalplan Donau-Iller (2023)

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden durch die Regionalplanung konkretisiert. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die von der Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde.

Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Uttenweiler unweit nördlich der überregionalen Entwicklungsachse Riedlingen-Biberach an der Riß und ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet im Ortsteil Offingen ist, wie in der Raumnutzungskarte ersichtlich, auf regionalplanerischer Ebene nicht überplant und steht somit der Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Südlich und westlich des Plangebiets liegen Gebiete für Landwirtschaft (VBG) und nördlich des Ortsteils Offingen schließen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) und Gebiete für Erholung (VBG) an, die den Bussenwald mit Umgebung umfassen.

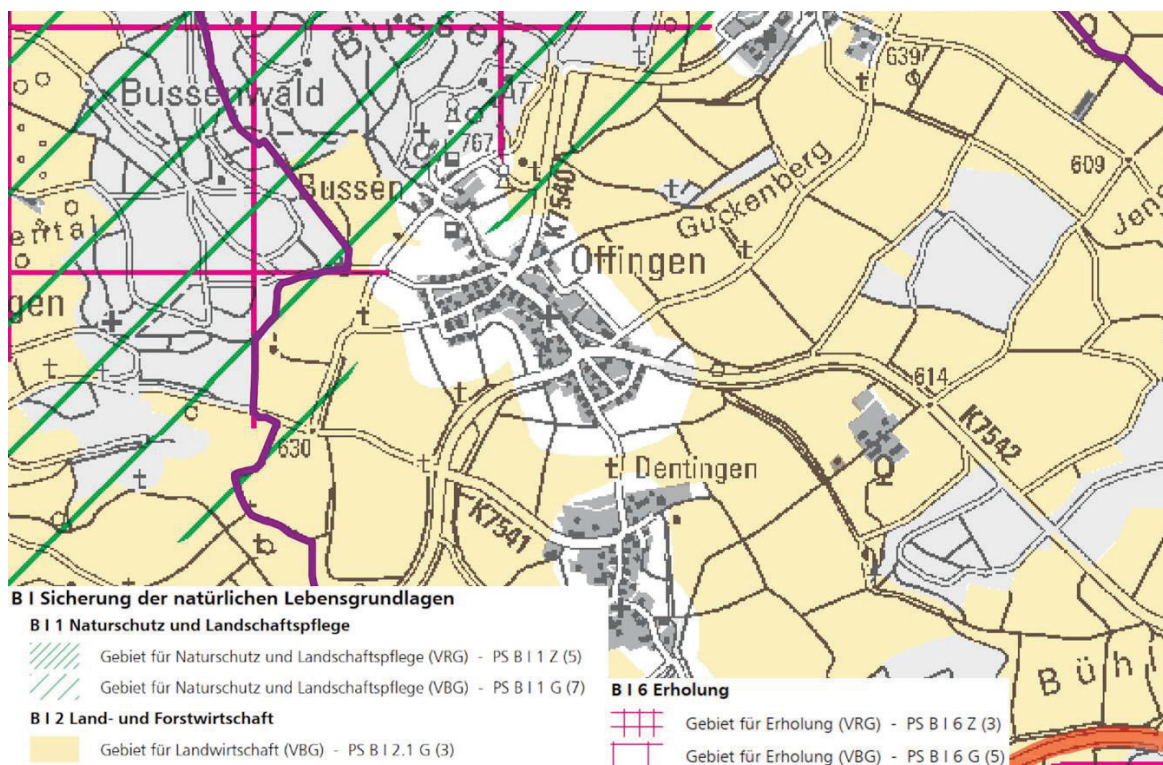


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, 5.12.2023)

Folgende Plansätze des Regionalplans sind für die gegenständliche Planung relevant:

#### A | Allgemeine Grundsätze

- G (5): *Der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft sowie dem Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes in der Region soll bei allen Planungen und Maßnahmen ein hohes Gewicht beigemessen werden.*
- G (6): *Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.*

#### B | 1 Naturschutz und Landschaftspflege

- G (2): *Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- G (7): *Zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, zum Erhalt von Kulturlandschaften und zur Sicherung der Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Zielen des Naturschutzschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden.*

#### B | 6 Erholung

- G (1): *In allen Teilen der Region sollen Freiräume mit besonderer Qualität für die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus erhalten und entwickelt werden, um den Erholungsbedarf der Bevölkerung und damit eine gute Wohn- und Lebensqualität vor Ort zu sichern. (...)*
- G (5): *Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, mit besonderer Eignung für die landschaftsgebundene Naherholung, für die Kulturerholung sowie mit besonderer Ausstattung an erholungsrelevanter Infrastruktur und kulturhistorischen Zeugnissen werden als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. (...)*
- G (6): *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst geringgehalten und ggf. reduziert werden. In den VRG für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf die Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.*
- G (7): *Die erholungsrelevante Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten soll landschaftsverträglich erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung und den weiteren Ausbau des Wander- und Radwegenetzes. (...)*

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

- G (3): *Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.*
- Z (6): *Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des Regionalplans Donau-Iller in Konkurrenz, dies gilt auch für das Ziel der Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der VG Riedlingen wird aktuell fortgeschrieben. In der Fortschreibung ist eine 1,15 ha große Erweiterungsfläche für das allgemeine Wohngebiet am Standort „Festes Riedle“ vorgesehen. Das Flurstück mit der Flurnummer 2361 (1.134 m<sup>2</sup>) im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dabei bisher nicht berücksichtigt. Das Plangebiet auf Bebauungsplanebene umfasst insgesamt 2,17 ha, d.h. knapp 0,9 ha des überplanten Gebietes sind bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Die geplante Fläche schließt direkt an bereits bestehende Wohnbauflächen an und weiter nordöstlich im Bereich des ehemaligen Ortskerns sind auf Flächennutzungsplanebene Mischbauflächen ausgewiesen. Im Westen und Süden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung kann aktuell jedoch noch nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, da das Plangebiet für die vorliegende Planung landwirtschaftliche Flächen und somit keine Wohnbauflächen vorgibt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell fortgeschrieben und an die gegenständliche Planung dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB angepasst.

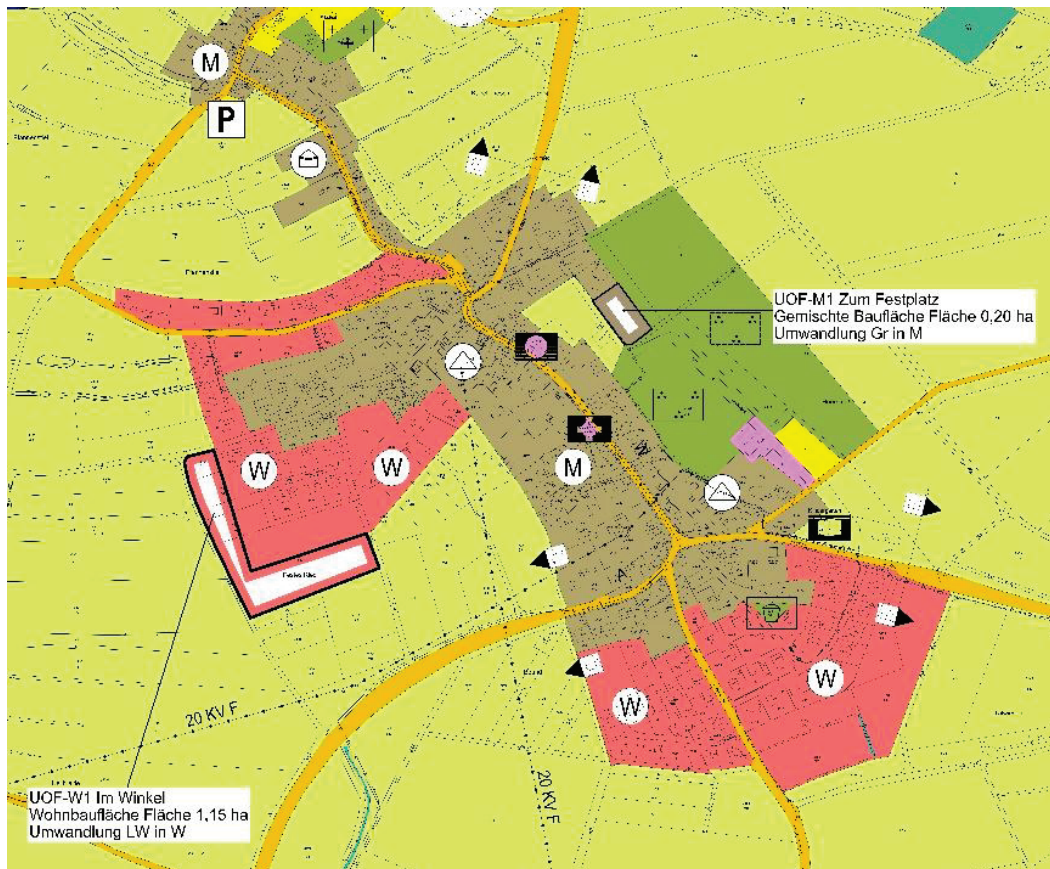


Abbildung 4: Auszug FNP-Fortschreibung VG Riedlingen (im Verfahren), Büro Künster v. 11.04.2024

## 2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

- §§ 13 - 15 BNatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

#### **Schutzgut Fläche**

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

#### **Schutzgut Boden und Geomorphologie**

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

#### **Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 12 (5) WG: Erhalt der Grundwasserneubildung
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

---

### Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

### Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- §§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG: Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale

---

## **B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE**

### **3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose**

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinauswirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts nach folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C6 Methodik und technische Verfahren des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

### **3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

#### **3.1.1 Bestandssituation**

Der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, was sich westlich und südlich des Projektgebietes weiter fortsetzt (Acker, Grünland). Nördlich grenzen bestehende Siedlungsflächen des Ortsteils Offingen, der Gemeinde Uttenweiler an. Westlich verläuft ein teils geteilter Landwirtschaftsweg am Rand des Plangebiets, östlich wird die Fläche durch einen Grasweg begrenzt. Da der teils geteerte Feldweg an den parallel zur K 7540 (Ortsverbindung Offingen - Hailtingen) verlaufenden Radweg anschließt, ist die Nutzung durch Radfahrer nicht ausgeschlossen. Durch die räumliche Lage des geplanten Wohngebiets am Hang des Bussen, wenige hundert Meter unterhalb der Wallfahrtskirche, liegt der Geltungsbereich zwar in unmittelbarer Nähe zu Wanderwegen, weist jedoch selbst keine ausgewiesenen Wege oder Erholungseinrichtungen (Bänke o.ä.) auf. Für die Erholungsfunktion und die menschliche Gesundheit der Anwohner oder der Erholungssuchenden stellt die Fläche selbst, abgesehen von der Fernsicht, keine besondere Bedeutung dar. Eine Einsehbarkeit des geplanten Baugebiets ist auf Grund der südexponierten Hanglage gegeben. Die Grenze des Siedlungsrandes verschiebt sich durch die geplante Wohnbebauung weiter auf die freie Fläche nach Süden.

Insgesamt wird der Geltungsbereich im Bestand mit „mittel“ für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, bewertet.

#### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen für die örtliche Bevölkerung sowie die Erholungseignung ergeben sich durch die verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen aufgrund der räumlichen Nähe zur südlich des Projektgebietes verlaufenden Kreisstraße K 7540. Außerdem sind durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen gewisse Beeinträchtigungen in Form von Gerüchen, Lärm und Staub gegeben. Weitere Vorbelastungen beispielsweise durch ein Gewerbegebiet in direkter Umgebung bestehen nicht.

### 3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm und Staubemissionen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Die Nutzung des bestehenden Feldweges im Westen des Plangebietes als Naherholungsweg könnte während der Bauphase eingeschränkt sein, sodass mit geringfügigen (temporären) Beeinträchtigung zu rechnen ist.

Zusammenfassend betrachtet werden die baubedingten Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit „gering bis mittel“ bewertet.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe von ca. 2,17 ha des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße „Festes Riedle“. Für die Anwohner wird sich zwar ein höheres Verkehrsaufkommen ergeben, (21 geplante Einfamilienhäuser mit im Schnitt 2 PKW), allerdings sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Bezüglich der Erholungsnutzung stellt das geplante Vorhaben anlagebedingt aufgrund der geringen Größe sowie der Nutzung als Wohngebiet keine (erhebliche) neue Beeinträchtigung dar. Die Blickbezüge werden durch die Lage am Hang des Bussen, trotz des Anschlusses des Plangebietes an die bereits bestehende Bebauung, verändert. Für die oberhalb liegenden Anwohner wird sich die Sicht ins Tal verändern und aus Richtung Süden wird sich der Blick auf den Bussen durch die Verlagerung des Siedlungsrandes ebenfalls verändern. Im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Planvorhabens soll der südlich und westlich neu entstehende Ortsrand mit heimischen Gehölzen (umfangreiche Gehölzpflanzungen) entsprechend funktional eingegrünt werden.

Insgesamt sind mit der Nutzung des Geltungsbereichs als Wohngebiet „mittlere“ Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ zu erwarten.

## 3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die festgelegten Kernflächen, Kernräume und Suchräume der Biotopverbundplanung des Landes Baden-Württemberg ein. Zudem erfolgten eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung am 14.03.2024 und weitere faunistische Kartierungen von April bis August 2024 durch LARS consult.

### 3.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ (04) in der Haupteinheit „Donau-Ablach-Platten“ (40). Hierbei handelt es sich um ein leicht welliges Hügelland (Altmoränenland) das durch Gletscherbecken, Schmelzwasserrinnen und Drumlins während der riß- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geformt wurde. Ca. 440 m westlich beginnt die Haupteinheit „Hügelland der unteren Riß“. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund des hohen Anteils an intensiv genutztem Grünland sowie des Ackers als gering einzustufen.

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt einen gedachten Endzustand der Vegetation, der ohne die menschlichen Einflüsse aufgrund der aktuellen klimatischen, edaphischen und floristischen Bedingungen vorherrschen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht einem Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald im Übergang zu und / oder Wechsel mit Waldmeister-(Tannen-)Buchenwald.

Das Projektgebiet findet sich innerhalb eines relativ strukturreichen Raumes in Ortsrandlage, wird selbst derzeit aber von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Wirtschaftswiesen und Acker geprägt. Im äußersten Nordwesten liegt eine als Garten / Lagerplatz genutzte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs. Gehölze finden sich nur innerhalb der als Garten / Lagerplatz genutzten Fläche (Sträucher, Fichten junger Ausprägung, Obstbaumniederstämme).

Die Vegetationserfassung innerhalb des Plangebietes erfolgte gemäß den fachlichen Vorgaben der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO, 2010). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen dargestellt:

Tabelle 1: Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet (gemäß ÖKVO Baden-Württemberg)

Code	Biotoptyp
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
60.25	Grasweg
60.60	Garten

Der Großteil des Geltungsbereichs besteht derzeit demnach aus einer Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) mit u.a. Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense* und *Trifolium repens*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*).

### Schutzgebiete / -objekte

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Bussen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.022) und ansonsten außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 25 und 27 bis 29 BNatSchG, als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes „Bussen“ durchgeführt. Dabei wird die Fläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen und das Schutzgebiet an anderer Stelle um die gleiche Fläche ergänzt (Antrag auf Teilaufhebung und Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Bussen“, LARS consult, 2025).

Es befinden sich keine gemäß § 33 NatSchG (bzw. § 30 BNatSchG) geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans. Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen ca. 70 m nordwestlich und ca. 300 m südwestlich des Projektgebietes, beides Teilflächen des Biotops „Hecken am Bussen, westlich Offingen“ (Biotop-Nr. 178234260050).

Ca. 525 m nördlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Unlingen, Gmd. Unlingen“ (WSG-Nr.-Amt: 426017), Zone IIIB, mit einer Gesamtfläche von ca. 286 ha.

### Biotopverbund

Durch den Geltungsbereich verläuft der 500 m-Suchraum der Biotopverbundflächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbundsystems („Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ der LUBW), der die Heckenstrukturen im Westen des Geltungsbereichs mit dem Streuobstbestand im Osten verbindet. Andere Biotopverbundflächen, sowie Wildtierkorridore sind durch die Planung nicht betroffen.



Abbildung 5: Offenlandbiotope und Biotopverbund (Offenland mittlerer Standorte)

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurde am 14.03.2024 durch das LARS consult eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Auf Grundlage dieser Begehung erfolgte im Anschluss eine Brutvogelkartierung mit insgesamt sechs Begehungen sowie vier Transektbegehungen zur Erfassung der Fledermausfauna zwischen April und August 2024. Das faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult, 2025) liegt den Planungsunterlagen bei.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umkreis von 200 m konnten insgesamt 39 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 11 saP-relevante Arten. Allerdings wurden innerhalb des Plangebietes selbst sowie unmittelbar angrenzend keine Reviere von planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Gründe hierfür können die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Plangebietes sowie die angrenzenden Kulissenwirkungen (u.a. durch bestehende Bebauung und Gehölze) sein. Lediglich Nahrungsgäste (Rotmilan und Turmfalke) konnten im Plangebiet beobachtet werden, allerdings handelt es sich beim Plangebiet selbst, aufgrund ausreichend vorhandener, gleichwertiger Nahrungsflächen in der direkten Umgebung um kein essenzielles Nahrungshabitat. Weitere planungsrelevante Arten (u.a. Feldsperling und Goldammer) konnten mit Brutrevieren im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Feldlerche wurde mit einem Revier südwestlich in ca. 150-160 m Entfernung zum Geltungsbereich nachgewiesen. Eine Betroffenheit bei Umsetzung des Planvorhabens, auch durch die neu entstehende Kulisse, ist allerdings durch die bestehende Entfernung nicht

gegeben. Bezüglich der Fledermausfauna konnte nur eine sehr geringe Fledermausaktivität im Plan-  
gebiet festgestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange be-  
rücksichtigt werden. Zwar konnten bei den Begehungen im Jahr 2024 weder planungsrelevante Brut-  
vögel noch Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden, dennoch müssen  
entsprechende Schutzmaßnahmen eingehalten werden, um mögliche Störwirkungen bzw. Verbots-  
tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen (vgl. Kapitel 4.1).

### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen für die Flora und Fauna ergeben sich einerseits aus der vorherrschenden intensiven  
landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, v.a. allem aus den möglichen Einträgen von Schad-  
stoffen (Düngemittel, Pestizide) sowie explizit für die Fauna aus Störungen und Schädigungen wäh-  
rend der Bewirtschaftung. Nach Angaben der LUBW liegt das Gebiet innerhalb unzerschnittener  
Räume (Stand 2013) der Flächengröße von 0 – 4 km<sup>2</sup> (Kategorie 1). Die LUBW unterscheidet demnach  
in 11 Kategorien je nach Größe der verbliebenen Flächen (unzerschnittene Räume). Als trennende  
Objekte werden Straßen, Schienen, Flüsse, Seen und Siedlungen eingestuft.

## **3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte Auswirkungen auf die Flora**

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Flora sind grundsätzlich die unmittelbare Entfer-  
nung der Vegetationsdecke sowie die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Befah-  
ren, Stäube und Abgase zu nennen. Jedoch sind keine naturschutzfachlich hochwertigen Biotope  
durch das geplante Vorhaben betroffen, es wird landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland, ein  
kleiner Anteil an Ackerfläche ohne nennenswerte Segetalflora, sowie ein Garten durch das Vorhaben  
in Anspruch genommen. In die angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen (Streuobstbestand im  
Osten und Heckenstrukturen im Westen) wird nicht eingegriffen. Der südliche Teil des Plangebietes  
überschneidet sich mit Darstellungen des landesweiten Biotopverbunds (500 m Suchraum mittlerer  
Standorte). Suchräume sind Räume, die sich für Trittsteine eignen können, damit Tiere und Pflanzen  
weiter entfernt liegende Lebensräume erreichen können. Die Suchräume geben Hinweise auf die  
kürzesten Verbindungen zwischen den Kernflächen bzw. Kernräumen und dienen als Planungshilfe.  
Die Darstellung als Suchraum wird im Rahmen der Planung aufgegriffen und durch entsprechende  
grünordnerische Maßnahmen (Entwicklung eines Streuobstbestandes) umgesetzt.

Durch die Einrichtung der Baustellen- sowie Materiallagerung werden Flächen in Anspruch genom-  
men (Abschieben des Oberbodens, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und Zufahrt) und dadurch  
strukturell verändert. Dies führt für verschiedene Artengruppen zu einem Verlust von v.a. Nahrungs-  
habitaten (bspw. für verschiedene Vogelarten), gleichzeitig können aber auch geeignete Habi-  
tatstrukturen entstehen und schnell besiedelt werden.

Die Bautätigkeit führt aufgrund menschlicher Aktivitäten, Fahrzeugverkehr und Baumaschineneinsatz zu optischen und akustischen Störreizen, Erschütterungen, Staubimmissionen sowie zum Ausstoß von Abgasen und Schadstoffen. Im Falle nächtlicher Bautätigkeiten käme es zu Lichtemissionen in die angrenzenden Habitatstrukturen. Aufgrund der umliegenden ökologisch hochwertigen Strukturen (u.a. junge bis mittelalte Heckenstrukturen sowie mittelalte Streuobstwiese) sind zur Vermeidung von verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entsprechende Vermeidungsmaßnahmen während der Umsetzung des Planvorhabens zwingend zu berücksichtigen:

### **V 1: Allgemeine Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vögel- bzw. Fledermausarten, also zwischen dem 1. September und dem 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen

### **V 2: Fledermausfreundliche Beleuchtung**

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die baubedingten Eingriffe mit „gering bis mittel“ bewertet, da keine ökologisch höherwertigen, seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten von baubedingten Wirkungen betroffen sind.

### **Anlagen – und betriebsbedingte Auswirkungen**

Aufgrund der vollständigen Überbauung und strukturellen Veränderung des Geltungsbereiches führt das geplante Vorhaben zum dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die selbst jedoch nur eine geringe faunistische Habitatqualität aufweisen.

#### Barrierewirkungen / Kulissenwirkung / Zerschneidung / Kollisionsrisiko:

Es finden sich allerdings in der direkten Umgebung ökologisch höherwertige Biotopstrukturen, östlich unmittelbar angrenzend eine mittelalte Streuobstwiese sowie westlich in ca. 100 m Entfernung Heckenstrukturen. Das Plangebiet selbst wird daher, wie bereits angeführt, als Biotopverbundachse (500 m Suchraum) mittlerer Standorte eingestuft. Die Darstellung als Suchraum wird im Rahmen der Planung aufgegriffen und durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Entwicklung eines Streuobstbestandes) umgesetzt.

Durch die geplante Bebauung kommt es, wenn auch nur in geringem Maße durch die Lage am Ortsrand, möglicherweise zu einer gewissen Barrierewirkung bzw. Zerschneidung von Wander- und Flugrouten u.a von Vögeln und Fledermäusen. Weiterhin ist eine gewisse Verschiebung der bereits bestehenden Kulissenwirkung denkbar, weshalb eine Betroffenheit von Brutvögeln (Feldlerche) im

Rahmen der faunistischen Erhebungen (LARS consult, 2024) überprüft wurde. Ein Revier der Feldlerche konnte südwestlich in ca. 150-160 m Entfernung nachgewiesen werden, ist aber somit aufgrund der Distanz vom geplanten Vorhaben nicht von einer zusätzlichen, projektbedingt verursachten Kulissenwirkung betroffen.

#### Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Licht, optische Störungen:

Durch die Bebauung des Wohngebiets kann es zu optischen Störungen in den angrenzenden Flächen kommen, die sich möglicherweise negativ auf einige Brutvogelarten auswirken könnten. Besonders neu entstehende Gebäude wirken als Kulisse in der Landschaft auf Arten mit einer hohen Störungsempfindlichkeit (u.a. Feldlerche), was prinzipiell zum Verlassen des Brutplatzes führen kann. Derartige Störungen sind durch das geplante Vorhaben allerdings nicht zu erwarten, da innerhalb des Planungsgebietes selbst sowie im vom Vorhaben betroffenen Umfeld, keine dieser diesbezüglich besonders empfindlichen offenlandbrütenden Vogelarten nachgewiesen werden konnten (siehe oben).

Eine nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden sowie die Straßen- und Wegebeleuchtung führt zum Eintrag von Lichtemissionen in bisher unbeleuchtete Habitatstrukturen im Umkreis des Geltungsbereiches und in den Luftraum. Dadurch kann es durch die Lage am Ortsrand zu einer gewissen Beeinträchtigung von u.a. Insekten und Fledermäusen kommen. Diese Beeinträchtigung wird durch Umsetzen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (Fledermausfreundliche Beleuchtung) weitgehend reduziert.

Für die im Gebiet häufig vorkommenden Nahrungsgäste (u.a. Rotmilan) sind im Umland ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung lokaler Populationen ausgeschlossen werden kann.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den grünordnerischen Planungen mit „gering bis mittel“ bewertet.

### **3.3 Schutzgut Fläche**

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

### 3.3.1 Bestandssituation

Das ca. 2,17 ha große Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Fettwiese mittlerer Standorte bzw. geringfügig als Acker sowie Garten genutzt., ein Grasweg verläuft östlich innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich beim Geltungsbereich somit um eine bisher unversiegelte Fläche.

Die Flurbilanz 2022 zeigt im Bereich des Plangebietes, dass vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen der Vorbehaltsflur I durch die Planung betroffen sind (vgl. Abbildung 6). Per Definition handelt es sich bei der Vorbehaltsflur I um „landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“. Die Acker- bzw. Grünlandzahl liegt im Bereich zwischen 45 und 60, „Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben“. Die Böden unterliegen folglich nicht den strengeren Regelungen der Vorrangflur (der Flurbilanz 2022). Insgesamt sind etwa 57% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet von Uttenweiler als Vorbehaltsflur I kategorisiert.

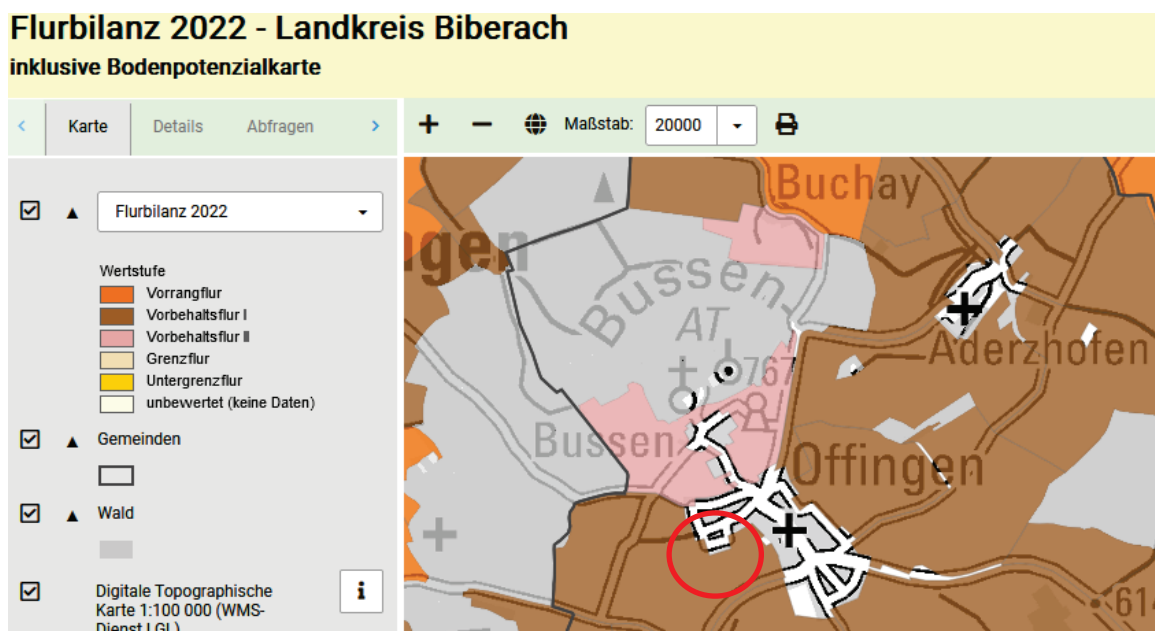


Abbildung 6: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd)

Die Bundesregierung hatte sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag zu verringern. Das integrierte Umweltprogramm des BMU formuliert für 2030 ein Ziel von 20 ha pro Tag. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass täglich große Flächen in Baden-Württemberg versiegelt werden, es sich hier um ein verhältnismäßig kleines Gebiet handelt (ca. 2,17 ha), das jedoch als Vorbehaltsflur I eingestuft ist, kommt dem Schutzgut Fläche im Bestand eine „hohe“ Bewertung zu.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen sind im Plangebiet keine vorhanden.

### 3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich vor allem durch Versiegelung und Überbauung. Der zu erwartende Flächenbedarf im Vergleich zur Bestandssituation wird in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Projektbedingt verursachter Flächenbedarf

Flächenbeschreibung	Fläche Bestand [m <sup>2</sup> ]	Fläche Planung [m <sup>2</sup> ]
Versiegelte Flächen (Straßen, überbaute Flächen 0,53 (GRZ = 0,35 zuzüglich Überschreitung gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 %))	0	9.443
Unversiegelte Flächen (Grünflächen öffentlich, Grünland, Gärten innerhalb der von Bauwerken bestandenen Fläche *0,47 (GRZ))	21.687	12.244
Summe:	21.687	21.687

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens darf (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes) maximal eine ca. 0,94 ha große Fläche versiegelt werden, die unversiegelte Fläche nimmt durch die Umsetzung der Planung deutlich ab, obwohl durch eine Grundflächenzahl von 0,35 und grünordnerische Maßnahmen eine Minderung des Eingriffs erfolgt.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Vorbehaltsflur I werden damit größtenteils überbaut und folglich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden (zusätzliche) Flächen durch Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen. Insgesamt sind diese Auswirkungen als „gering“ zu bewerten, da für die Baustelleneinrichtung und Lagerplätze nur die Flächen genutzt werden, die bei Umsetzung der gegenständlichen Planung ohnehin bebaut / versiegelt werden (Erschließungswege, Baugrundstücke).

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen dauerhaft versiegelt bzw. überbaut / umgenutzt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ertragsflächen) zu nennen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der Flächenversiegelung mit „mittel bis hoch“ zu bewerten.

Insgesamt betrachtet sind die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche aufgrund der Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche und des damit verbundenen Beitrags zum landesweiten Flächenverbrauch mit „mittel bis hoch“ zu bewerten.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Wohnflächen zu achten.

#### **3.4.1 Bestandssituation**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Naturraum-Einheit der „Donau-Iller-Lech-Platte“ (042). Gemäß der geologischen Karte (LGRB, GK50) befindet sich das Gebiet in der geologischen Einheit „Untere Süßwassermolasse“. Dabei handelt es sich um „Mergelstein, Sandstein, teils glimmerführend und Tonstein, in variablen Folgen, randlich z.T. mit Konglomeratlagen verzahnt, lokal im unteren Teil Süßwasserkalkstein, oft pisolithisch, brekziös, Fossilien führen (v.a. Gastropoden)“. Darüber haben sich, gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK200) Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten entwickelt. Gemäß der Bodenschätzungsdaten, die für das Plangebiet vorliegen, liegt eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit vor und die dominierende Bodenart ist Lehm. Die mittleren Wertzahlen der Acker- oder Grünlandzahl sowie der Boden- oder Grünlandgrundzahl liegen zwischen 35 und 59, bzw. im Süden zwischen 60 und 74.

Gegenwärtig wird das Plangebiet beinahe ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dabei dominiert die Grünlandnutzung, im Süden wird ein kleiner Teil des Plangebietes als Acker bewirtschaftet. Im Norden besteht kleinflächig ein Garten.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO, 2010). Bei der Ermittlung der Bewertung des Bodens werden demnach folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- Natürlich Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasseraushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Die Funktionsbewertungen erfolgen gemäß der Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung). Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für die naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet. Ist dies der Fall, wird der Boden bei der Gesamtbewertung grundsätzlich in der Wertstufe 4 eingestuft. Als Datengrundlage wurden die flurstücksbezogenen Bodenschätzdaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ausgewertet.

Bodendaten liegen prinzipiell nur für die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor, also nicht für bereits versiegelte / überbaute Bereiche. Da es sich beim gegenständlichen Plangebiet größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, sind somit Daten vorhanden.

### **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität. Die Böden im nördlichen Planungsraum weisen eine „mittlere“ (Wertstufe 2), im Süden eine „hohe“ (Wertstufe 3) natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Dementsprechend liegen die Acker- und Grünlandzahlen im nördlichen Geltungsbereich bei 35 bis 59 (mittlerer Bereich) und im südlichen Geltungsbereich bei 60-74 (hoher Bereich).

### **Sonderstandort für die natürliche Vegetation**

Als Sonderstandorte für die natürliche Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum. Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind als Standort für natürliche Vegetation nicht mit hoch oder sehr hoch bewertet.

### **Ausgleichskörper im Wasserhaushalt**

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen Hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben. Der Boden im Planungsraum weist im Norden eine „mittlere“ (Wertstufe 2), im Süden eine „hohe“ (Wertstufe 3) Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt auf.

---

### **Filter- und Puffer für Schadstoffe**

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Speicher- und Reglerfunktion. Die Böden im Planungsraum weisen eine „hohe“ (Wertstufe 3) Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe auf.

### **Archivfunktion**

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt. Böden mit herausragenden Archivfunktionen sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

### **Gesamtbewertung**

Die vorkommenden Böden weisen eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und haben ebenso eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Sowohl der Lehm als auch der sandige Lehr haben eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Insgesamt werden die Böden im Plangebiet mit „mittel“ (Wertstufe 2,33; nördlicher Teil) bzw. „hoch“ (Wertstufe; 3,0 südlicher Teil) bewertet.

### **Vorbelastungen**

Als Vorbelastung ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes zu nennen (u.a. Bodenverdichtung durch schwere Nutzfahrzeuge, Eintrag von Nährstoffen / Düngemittel etc.).

### **Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Bau- oder Kulturdenkmäler vor. Nördlich in ca. 550 m Entfernung findet sich die Wallfahrtskirche St. Johannes Baptist auf dem Bussen sowie weiter nördlich die Burgruine Bussen und die Marienkapelle (vgl. Kap. 3.8).

### **Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

## 3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem humosem Ober- und Unterboden sowie die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen zu erwähnen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur teilweise reduziert werden können.

Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO und „Merkblatt Bodenauffüllungen“, LUBW (2019)), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf einer geeigneten Fläche wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Der humose Oberboden wird gesondert vom Unterboden abgetragen und getrennt zwischengelagert. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von mehr als 24 Wochen zu begrünen, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Zur Anwendung wird auf die DIN 19731 verwiesen. Die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Dies kann im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung und / oder durch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sichergestellt werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung und bei Beachtung der geltenden Schutzbestimmungen mit „mittel“ im Norden und „hoch“ im Süden bewertet. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Auffüllungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach).

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung und Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation. Dies gilt für die überbauten / versiegelten und teilweise auch für die verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als „mittel“ im Norden und „hoch“ im Süden zu bewerten, auch wenn die Böden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits vorbelastet sind.

In den nicht überbauten Bereichen, die zur Begrünung vorgesehen sind (beispielsweise öffentliche Grünflächen und Gehölze), werden sich die Belastungen des Bodens gegenüber dem Ist-Zustand tendenziell verringern, da der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie die intensive landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung entfallen wird.

Weiterhin wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes, wo möglich, durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplätze). Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Böden zu erwarten. Allerdings sind unfallbedingte Einträge von Schadstoffen nicht gänzlich auszuschließen.

Zusammenfassend betrachtet sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden analog zur Bestandsbewertung mit „mittel bis hoch“ zu bewerten.

### **3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

#### **3.5.1 Bestandssituation**

##### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Projektgebiets befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Das nächstgelegene Gewässer liegt ca. 160 m südlich des Plangebietes, es handelt sich um den Dentinger Bach (Gewässer-ID: 122556; Gewässer II. Ordnung).

##### **Grundwasser**

Nach Angaben der hydrogeologischen Karte (M 1:50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) liegt das Projektgebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit (HK50) „Untere Süßwassermolasse“. Hierbei handelt es sich um eine „wechselfolge aus Mergelsteinen, Sandsteinen, teils glimmerführend und Tonsteinen, randlich z.T. mit Konglomeratlagen verzahnt. Im unteren Teil zum nördlichen Beckenrand hin lokal Verzahnung mit Süßwasserkalkstein. Grobe Kalkkonglomerate und Mergel mit Gerölllagen (Ältere Juranagelfluh)“, welche sich überwiegend als Grundwassergeringleiter mit generell sehr geringer Ergiebigkeit in der oberen Auflockerungszone, mäßiger Ergiebigkeit in klüftigen Kalk- und Sandsteinbänken darstellen.

##### **Lage in Wasserschutzgebieten**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Nördlich in ca. 620 m Entfernung zum geplanten Vorhaben befindet sich das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG Unlingen“ (WSG-Nr.-Amt 426.017, mit Teilflächen der Zone IIIB).

## Lage in Überschwemmungsbereichen

Das Plangebiet liegt in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder HQ100-Gebiet.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie (Hanglage) ist wildabfließendes Wasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Es sind daher entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Bebauung zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte etc.). Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf generell nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

## Vorbelastungen

Erhebliche Vorbelastungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu Wasserschutz- und Wasserschongebieten sowie des Fehlens von Oberflächengewässern, wird das Schutzgut Wasser im Bestand mit „gering“ bewertet.

## 3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Plangebietes sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen und Bauarbeiten potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge, unfallbedingte Bau- und Betriebsstoffe, Abfälle) nicht vollständig auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert, so dass von „geringen“ baubedingten Beeinträchtigungen auf das Grundwasser abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen, auszugehen ist. Oberflächengewässer liegen zwar nicht innerhalb des Plangebietes, durch die räumliche Nähe zum Plangebiet und die Korrespondenz des Grundwassers mit den Fließgewässern sind unfallbedingte Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge die Fließgewässer der Umgebung nicht gänzlich auszuschließen.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkung ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes zu prüfen.

. Grundsätzlich wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke weitestgehend innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (Festsetzungen bzgl. Zufahren und Stellplätze, welche wasserdurchlässig herzustellen sind). Überschüssiges privates Niederschlagswasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Uttenweiler, OT Offingen eingeleitet werden. Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen soll angestrebt werden.

Das Entwässerungskonzept sieht somit vor, im Normalfall das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen nach den Angaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Landesanstalt für Umweltschutz BW – LfU) – „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ ordnungsgemäß zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll in der Retentionsmulde (Flur-Nr. 2361) gesammelt und versickert werden.

Oberflächengewässer werden nicht überbaut bzw. anderweitig beeinträchtigt, sodass von keinen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für Oberflächengewässer durch das geplante Vorhaben auszugehen ist.

Unter zwingender Einhaltung der rechtlichen Vorgaben, der Festlegungen des Bebauungsplanes und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.1) ist von keiner erheblichen Belastung des Schutzgutes Wasser durch das geplante allgemeine Wohngebiet auszugehen. Zusammenfassend betrachtet sind demnach die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen, damit als „gering“ zu bewerten.

### **3.6 Schutzgut Luft und Klima**

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

#### **3.6.1 Bestandssituation**

Laut *climate-data.org* wird das Klima im Bereich der Gemeinde Uttenweiler als mild sowie allgemein warm und gemäßigt klassifiziert. Zudem wird für den Ort verhältnismäßig viel Niederschlag, selbst im trockensten Monat, gemessen. Der Jahresdurchschnitt ist mit ca. 1.110 mm dementsprechend relativ hoch. Der Juli ist mit durchschnittlich 132 mm der niederschlagsreichste Monat im Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,8 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 18,1 °C, während der kälteste Monat mit -0,5 °C im Mittel der Januar ist. Die vorherrschende durchschnittliche Windrichtung ist das ganze Jahr über von Westen (<https://de.weatherspark.com>).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung am Ortsrand als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten. Ein entsprechender Siedlungsbezug (Frischluftzufuhr in angrenzende Siedlungsgebiete) kann anhand der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) und aufgrund der räumlichen Lage im Westen des Ortes (bei einer Hauptwindrichtung von West) nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen der Lage im ländlichen Raum prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten.

## **Vorbelastungen**

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs, sind gewisse Geruchsbelastungen und Schadstoffbelastungen durch Düngemittel und Pestizide nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der Vorbelastungen sowie der insgesamt eher untergeordneten klimatischen Bedeutung des Geltungsbereichs (keine Gehölze / Bäume) weist das Schutzgut Klima und Luft im Planungsraum eine „geringe bis mittlere“ Wertigkeit auf.

### **3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen der Baumaschinen bzw. des Bauverkehrs oder auch zu Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen sind auf den Zeitraum der Baumaßnahmen beschränkt und erreichen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO<sub>2</sub>, Stickoxide) aber grundsätzlich zum Klimawandel bei. Da es sich um temporäre Beeinträchtigungen handelt, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nur mit „gering bis mittel“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas in der Form, dass im Bereich der Verkehrsflächen und Gebäude eine stärkere Aufheizung der Flächen im Sommer und eine stärkere Abkühlung im Winter gegenüber der derzeitigen Nutzung als Grünland- und Ackerfläche resultiert. Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Zur Reduzierung der klima- und lufthygienisch relevanten Belastungen ist deshalb die Verwendung wassergebundener bzw. offener Belagsflächen (wo möglich) sowie eine möglichst großzügige Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes umzusetzen (siehe Kapitel 4.1).

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Aufgrund der hohen Durchgrünung und der Festlegung einer GRZ von maximal 0,35 (zuzüglich max. 50 % Überschreitung) wird die überbaubare Fläche reduziert. Diese neu versiegelte Fläche ist den umliegenden Offenlandflächen deutlich untergeordnet, deshalb sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene insgesamt als maximal „mittel“ zu bewerten.

## **3.7 Schutzgut Landschaft**

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

### **3.7.1 Bestandssituation**

Der eigentliche Geltungsbereich und dessen näheres Umfeld wird von Grünland und Ackerflächen, sowie von Streuobstbeständen am Hang des Bussen rund um Offingen geprägt. Diese erstrecken sich nach Nordosten sowie Osten und Süden. Durch das Zusammenspiel von Siedlung, Wald und Offenland ist das Landschaftsbild verhältnismäßig divers. Aufgrund der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes steht die Fläche rund um den Bussen unter Schutz nach § 26 BNatSchG.

Das Landschaftsbild weist damit im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung (u.a. bestehende Siedlungsflächen) eine „mittlere bis hohe“ Wertigkeit auf.



Abbildung 7: Blick von Norden in Richtung Südwesten



Abbildung 8: Blick von Norden nach Süden



Abbildung 9: Blick von Westen nach Osten



Abbildung 10: Blick von Süden nach Norden

### 3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Projektgebietes ist mit optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. durch Lagern des Bodens und von Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc., zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zwar nur auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt, beeinträchtigen das Landschaftsbild aber dennoch. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind demnach mit „mittel“ zu bewerten, da Blickbeziehungen zu den angrenzenden Siedlungsgebieten (v.a. im Norden) und zu dem für die Naherholung besuchten Feld- sowie Wander- und Radweg bestehen.

## **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Dabei wird eine Differenzierung in deren Nah- und Fernwirkung vorgenommen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Abfallen des Geländes von Nord nach Süd von 668 m ü NN auf 645 m ü NN, ca. 13 % Neigung) ist das Plangebiet besonders aus südlicher Richtung gut einsehbar. Aber auch aus Westen ergibt sich eine gute Einsehbarkeit, da in diese Richtung der Blick weder durch Bebauung noch Wälder gehindert ist, lediglich Heckenstrukturen können je nach Standpunkt die Einsehbarkeit aus dieser Richtung mindern. Von Norden und Süden her ist das Plangebiet aufgrund der dort angrenzenden Siedlungsgebiete Offingens kaum einsehbar.

Durch die Festsetzung einer geeigneten Ein- und Durchgrünung (grünordnerische Maßnahmen), werden die negativen projektbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert. Weiterhin werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhen beschränkt (FH = max. 10,0 m; WH = max.6,2 m).

Insgesamt betrachtet sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der geplanten Arrondierung im Anschluss an bereits bebaute Siedlungsgebiete und der verhältnismäßig geringen in Anspruch genommenen Fläche trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet mit „mittel“ zu bewerten.

## **3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

### **3.8.1 Bestandssituation**

Innerhalb des Plangebietes liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Bau- oder Kulturdenkmäler vor. Nördlich in ca. 550 m Entfernung findet sich die Wallfahrtskirche St. Johannes Baptist auf dem Bussen sowie weiter nördlich die Burgruine Bussen und die Marienkapelle. Als Sachgut ist der nordwestlich im Plangebiet befindliche Garten bzw. Lagerplatz zu nennen.

### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen innerhalb des Planungsraumes im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wird im Bestand mit „gering“ bewertet.

### 3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter unter Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen als „gering“ einzustufen. Auch nennenswerte negative Auswirkungen durch projektbedingt verursachte Beeinträchtigungen von bestehenden Blickbezügen zu Baudenkmalen sind nicht zu erwarten.

### 3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

#### Wechselwirkungen des Schutzgutes Mensch mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Flächenversiegelung, Entfernung der Vegetation → Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden (Nahrungsmittelproduktion) → Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren → Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie Veränderung der Grundwasserneubildung (Trinkwassernutzung) → Verringerung der Kaltluftproduktion → Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Gewässer; anlage- und betriebsbedingte visuelle Beeinträchtigungen für Mensch und Tierwelt

Das Schutzgut Mensch tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Landschaft, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

---

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Zerstörung / Schädigung der Vegetationsdecke → Natur als wesentliche Lebensgrundlage des Menschen → Genpool; Pflanzen als Frischluftproduzenten und Filter für Luftschadstoffe sowie zur Reduktion klimarelevanter Gase und als Nahrung, Erholungsfunktion der Natur; Veränderung der biotischen und abiotischen Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung durch Verlust / Schädigung / Veränderung der Vegetationsdecke ↔ Veränderte Böden liefern andere Wuchsbedingungen für Pflanzen ↔ Veränderung der Habitatfunktionen, Pflanzen sind strukturbildend und damit auch bedeutende Landschaftselemente

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Fläche

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Fläche mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Verlust von Flächen durch Überbauung, die der Nahrungsmittelproduktion und als Lebensraum dienen ↔ Verlust von Böden und ihren Funktionen ↔ Zerstörung bzw. Änderung der Standortbedingungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Veränderung des Landschaftsbildes; Veränderung des Abflussregimes und der Niederschlagsversickerungsrate ↔ Veränderung des Retentionsvermögens der Böden ↔ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate; Verringerung der Kaltluftproduktion ↔ Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit.

Das Schutzgut Fläche tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Bodenzerstörung bzw. Störung des Bodengefüges durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung ↔ Änderung der biotischen und abiotischen Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere → Verlust fruchtbaren Ackerbodens; Zerstörung bzw. Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Zerstörung bzw. Veränderung der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens ↔ daraus resultierende Schadstoffbelastungen der Umwelt; Verringerung der Retentionsfunktion bei Starkniederschlägen; Schädigung / Zerstörung des Bodens → Schädigung von Kultur- und Sachgütern potentiell möglich

Das Schutzgut Boden tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima, Schutzgut Fläche, Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

---

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Wasser mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Gefahr von baubedingten Stoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer; Veränderung / Beeinträchtigung des Abflussverhaltens und der Trinkwasserqualität ↔ veränderte Lebens- und Standortbedingungen für Menschen, Pflanzen und Tiere ↔ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Das Schutzgut Wasser tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Klima und Luft mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Verringerung der Kaltluftproduktion durch Flächenversiegelung ↔ Verringerung der Frischluftzufuhr, Auswirkungen auf den Klimawandel; Luftverschmutzung durch baubedingte (temporäre) Abgase, Stäube → Baubedingt potentielle Gefahr von Stoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer sowie Boden ↔ Veränderung der Lebensbedingungen von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Klima und Luft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes Landschaft mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkungen: Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke bzw. Flächennutzungen → Änderung der floristischen und strukturellen Ausstattung → Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft ↔ Beeinflussung / Veränderung der Lebensräume von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Landschaft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche

### **Wechselwirkungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter mit anderen Umweltbelangen**

Umweltrelevante Wirkfaktoren: Bei allen Grabungen besteht die Gefahr der Zerstörung bzw. Beschädigung kulturhistorischer Zeugnisse oder Sachbeschädigungen im Zuge der Bauarbeiten.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

Zusammenfassend betrachtet liegen im gegenständlichen Fall keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor. Daher sind – unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Vorbelastung des Plangebiets – die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von geringer Intensität.

### 3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

*„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.*

*Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn*

- 1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und*
- 2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.*

*Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“*

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: *„eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...].“*

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert diesbezüglich ebenfalls keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

### **3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023 sind beim Neubau von Gebäuden mit geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren (§ 23a KlimaG BW). Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit Umsetzung des gegenständlichen Planvorhabens ausdrücklich zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v.a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

### **3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Rund 55 % der bundesweit generierten Abfälle entfallen auf Bau- und Abbruchabfälle (Statistisches Bundesamt 2020). Die Rechtsgrundlagen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg (LkreiWiG), Verpackungsverordnung (PPWR) etc.) sind nicht nur bei Bau und Betrieb der geplanten Bauwerke zu berücksichtigen, sondern auch bei möglichen späteren Sanierungs-, Umnutzungs- oder Abrissarbeiten. Anfallendes Abrissmaterial, Bauabfälle und Bauschutt sind deshalb getrennt zu entsorgen und wenn möglich einer Wiederverwertung zuzuführen. Holz ist nach § 5 sowie Anhang III Altholzverordnung (AltholzV) zu kategorisieren (A I bis A IV oder PCB-Altholz) und anschließend im Rahmen der gesetzlichen Regelungen einer entsprechenden Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Bei den Baumaterialien ist darauf zu achten, dass diese weitgehend wiederverwendbar oder C2C-zertifiziert sowie möglichst frei von gesundheitsgefährdenden Stoffen sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Wohngebiet handelt, ist tendenziell nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall sind jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

### 3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Gemäß den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) konnte im Plangebiet selbst seit 1994 kein Erdbeben nachgewiesen werden. Südwestlich in ca. 2 km Entfernung wurde 2016 ein Erdbeben in einer Tiefe von 10 km der Stärke 1.1 (Mikro-Erdbeben, nicht spürbar) gemessen werden. Das Plangebiet liegt somit nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet, diese sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nur in sehr geringem Ausmaß zu erwarten (Mikro-Erdbeben). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Planvorhaben auszugehen.

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis z.B. durch einen Blitzeinschlag oder technischen Defekt anzunehmen. Nach § 15 Landesbauverordnung (LBO) Baden-Württemberg von März 2010 gilt:

*„(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.*

*(2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. [...]“.*

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei Umsetzung des Planvorhabens die Gefahren bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene freiwillige Feuerwehr östlich in nur ca. 500 m Entfernung im Ortsteil Offingen.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können die Stellplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretendes Öl / Betriebsstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie (Hanglage) ist wildabfließendes Wasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Es sind daher entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Bebauung zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte

Keller, Lichtschächte etc.). Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf generell nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG). Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegenen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>-Hochwassergefahrenflächen westlich in ca. 2 km Entfernung zum Planungsraum.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

### **3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Projektgebiet auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Somit bliebe die landwirtschaftliche Nutzfläche weiterhin als Ertragsstandort und als Lebensraum für Fauna und Flora erhalten. Die natürlichen Bodenfunktionen würden im Bereich der landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Fläche würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht weiter eingeschränkt.

Allerdings wären mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser, Verdichtung von Böden etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Zielsetzungen der Sicherstellung des Bedarfes an Wohnbauflächen nicht erfolgen könnten.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung, Überbauung, Beeinträchtigung von Lebensräumen und Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvolle Strukturen im Rahmen der festgesetzten Ein- / Durchgrünung.</li> <li>- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedung.</li> <li>- Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen; Vermeidung der direkten Beleuchtung der bestehenden und geplanten Obstbäume während der Bauphase sowie anlage- und betriebsbedingt.</li> <li>- Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.</li> <li>- Allgemein: Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung Bodenschutz Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit zulässig.</li> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35.</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß.</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens).</li> <li>- Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub ist in Mieten zwischenzulagern.</li> <li>- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten, d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneter Fläche wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten.</li> <li>- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.</li> <li>- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.</li> <li>- Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.</li> <li>- Besondere Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG durch die Körperschaften (§ 2 Abs. 1 LBodSchAG).</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge, Starkregen, Überflutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden.</li> <li>- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung)</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasen-Gittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen etc.) anzulegen, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt.</li> <li>- Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sind zu berücksichtigen.</li> <li>- Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden, aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wildabfließendem Hangwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte etc.); Grünkorridor für wasserrückhalt und -abfluss im Zentrum des Plangebietes sowie Retentionsmulde.</li> <li>- Berücksichtigung von § 37 WHG: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</li> </ul>
Luft und Klima	Überbauung, Versiegelung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender Blickbeziehungen, Neuschaffung von Blickbezügen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die Landschaft durch funktional wirksame Eingriffsmaßnahmen aber auch zu dessen innerer Durchgrünung.</li> <li>- Festlegung der maximalen Gebäude- und Wandhöhe, um insbesondere in den Hanglagen zu hohe,</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild städtebaulich möglichst harmonisch und landschaftsverträglich zu gestalten.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unverzögliche Meldung von Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) an das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.</li> <li>- Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).</li> <li>- Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</li> </ul>

Die bestmögliche Integration des Plangebietes in das umgebende Landschaftsbild ist die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Hierzu soll eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung sollen durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise auf ein Minimum reduziert werden.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind entsprechend als heimische Obstbaumhochstämme bzw. als Bäume II. Ordnung anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt dabei 16 – 18 cm Stammumfang. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen soll grundsätzlich möglichst standortgerecht erfolgen (Pflanzempfehlungen können der Satzung, Kapitel A, Punkt 3.2 entnommen werden).

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Beleuchtungsanlagen sind im öffentlichen Raum so auszuführen, dass eine mögliche Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist. Weiterhin sich Kellerschächte amphibiensicher auszuführen und Lichtschachtabdeckungen in feinmaschiger Ausführung auszuführen, um zu vermeiden, dass Amphibien durch zu grobe Gitterraster in Lichtschächte gelangen. Zudem sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

## 4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

### 4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Boden und Biotoptypen). Alle Zahlen wurden gerundet.

### 4.2.2 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden

Nachfolgend werden die Bodentypen des Geltungsbereichs nach Bestand und Planung entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg bilanziert.


Tabelle 4: Bodenbewertung - Bestand

Bewertung - Boden					
Bestand					
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertungsklasse Bodenfunktion	Wertstufe / Gesamtbewertung	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte
unversiegelter Boden	6.040	2-2-3	2,3	9,32	56.293
unversiegelter Boden	15.141	3-3-3	3,00	12,00	181.692
Flächen ohne Bewertung (versiegelte Flächen, Straßen etc.)	506	9-9-9	0,00	0,00	0
<b>SUMME</b>	<b>21.687</b>				<b>237.985</b>

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich **237.985 Ökopunkte** für die Bestandsbewertung Boden im Geltungsbereich.



 Geltungsbereich

 Flurstücksgrenze

### Gesamtbewertung Boden Bestand

 2.33

 3

 9

Abbildung 11: Bestandsbewertung Boden

Tabelle 5: Bodenbewertung - Planung


	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Öko- punkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
versiegelte Fläche (überbaubare Fläche *0,53 (GRZ = 0,35 zuzüglich Überschreitung gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 %)	7.076	0-0-0	0,00	0,00	0
Grünfläche / Gärten innerhalb der von Bauwerken bestehenden Flä- che *0,47 (GRZ)	3.184	2-2-3	2,3	9,2	29.293

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Öko- punkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Grünfläche / Gärten innerhalb der von Bauwerken bestehenden Fläche *0,47 (GRZ)	3.091	3-3-3	3	12	37.092
versiegelte Fläche (Straßen, Gehwege)	2.309	0-0-0	0,00	0,00	0
Flächen ohne Bewertung (versiegelte Flächen, Straßen etc.)	58	9-9-9	0,00	0,00	0
Unversiegelte Flächen	2.508	2-2-3	2,3	9,32	23.375
Unversiegelte Flächen	3.461	3-3-3	3,00	12,00	41.532
<b>SUMME</b>	<b>21.687</b>				<b>131.292</b>

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich **131.292 Ökopunkte** für die Planungsbewertung Boden im Geltungsbereich.



 Geltungsbereich

 Flurstücksgrenze

### Gesamtbewertung Boden Planung

 0

 GRZ 0,35

 2,3

 3

 9

Abbildung 12: Planungsbewertung Boden

Tabelle 6: Bodenbewertung - Bilanz

<b>BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)</b>		
Bestand (Geltungsbereich):	237.985	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	131.292	Ökopunkte
<b>DIFFERENZ</b>	<b>106.693</b>	<b>Ökopunkte</b>

In Tabelle 6 sind Bestand und Planung gegeneinander aufgerechnet, so dass sich durch die Bilanzierung des Bodens ein Defizit von **106.693 Ökopunkten** ergibt.

### 4.2.3 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Nachfolgend werden die Biotoptypen des Geltungsbereichs nach Bestand und Planung entsprechend der Ökokontoverordnung bilanziert.


Tabelle 7: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Num- mer	Biotoptyp	Ökopunkte pro m <sup>2</sup> bzw. Einheit	Fläche [m <sup>2</sup> ] bzw. Stammumfang [cm]	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	19.156	249.028
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	1.109	4.436
60.25	Grasweg	6	506	3.036
60.60	Garten	6	916	5.496
<b>Summe</b>			<b>21.687</b>	<b>261.996</b>

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich **261.996 Ökopunkte** für den Biotoptypenbestand im Geltungsbereich.



 Geltungsbereich

 Flurstücksgrenze

### Biotoptypen Bestand

 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (13 ÖP)

 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4 ÖP)

 60.25 Grasweg (6 ÖP)


 60.60, Garten (6 ÖP)

Abbildung 13: Bestandsbewertung Biotoptypen



Tabelle 8: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich – Planung

Nummer	Biotoptyp	Wert- punkte pro m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ] bzw. Stamm- umfang [cm]	Anzahl [Stück]	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.403		31.239
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	16	350		5.600
60.10	versiegelte Fläche (überbaubare Fläche *0,53 (GRZ = 0,35 zuzüglich Überschreitung gem. § 19 BauNVO um bis zu 50 %))	1	7.076		7.076
60.60	Garten innerhalb von Bauwerken bestehenden Fläche *0,47 (GRZ)	6	6.275		37.650
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	2.309		2.309
60.50	Kleine Grünfläche	4	802		3.208
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	16 (13+3)	2.472		39.552
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	50 cm	15	6.000
<b>Summe</b>			<b>21.687</b>		<b>132.634</b>

\* Bei Neuanpflanzungen: Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt zzgl. Wachstum nach 25 Jahren (50-80 cm)

Nach Umsetzung des Projektes haben die Biotoptypen einen Wert von **132.634 Ökopunkten**.



-  Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenze

### Biotypen Planung

-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (13 ÖP)
-  35.43 Sonstige Hochstaudenflur (16 ÖP)
-  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,35; 1 ÖP)
-  60.20 Straße, Weg oder Platz (1 ÖP)
-  60.50 Kleine Grünfläche (4 ÖP)
-  45.30 a Einzelbäume auf sehr gering bis geringwertigen Biotypen (8 ÖP)
-  45.40 b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotypen (+3 ÖP)

Abbildung 14: Planungsbewertung Biotypen

In Tabelle 9 sind Bestand und Planung gegeneinander aufgerechnet, so dass sich durch die Bilanzierung der Biotoptypen ein Defizit von **129.362 Ökopunkten** ergibt.

*Tabelle 9: Biotoptypenbewertung - Bilanz*

Geltungsbereich	Ökopunkte
Bestand	261.996
Planung	132.634
<b>Differenz</b>	<b>-129.362</b>

#### 4.2.4 Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen

In der Gesamtbilanz werden die Bilanzierungen der Bodenbewertung und der Biotoptypenbewertung zusammengeführt (Tabelle 10). Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt für den aktuellen Planungsstand einen Gesamtausgleichsbedarf von **236.055 Ökopunkten**.

*Tabelle 10: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)*

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Bodenbewertung	106.693
Biotoptypenbewertung	129.362
<b>Summe (= Bedarf)</b>	<b>236.055</b>

### 4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

#### 4.3.1 Interne Aufwertungsmaßnahmen

Aufgrund der ökologisch hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird der Ausgleichsbedarf gemindert, weshalb diese als interne Aufwertungsflächen angesehen werden. Im Folgenden wird die Herstellung der entsprechenden Biotoptypen beschrieben.

##### **Artenreiches Grünland bzw. Streuobstwiese**

###### Anlage und Entwicklung:

Die Streuobstwiese ist als artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist die bestehende Grünlandfläche zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 - 4malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um die Hochgräser zurückzudrängen und möglichst viele

Nährstoffe zu entziehen. Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten. Das Mahdgut ist komplett abzufahren. Je nach Entwicklung des Bestandes ist ggf. eine Mahdgutübertragung mit Mahdgut von artenreichen Spenderflächen aus dem räumlichen Umfeld vorzunehmen. Die Auswahl der Spenderfläche(n) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Biberach abzustimmen. Das Mahdgut wird zum Zeitpunkt der optimalen Samenreife der Zielarten gewonnen und dann gleichmäßig, dünn und locker (ca. 3- 5 cm mächtig) auf die Zielfläche aufgetragen. Falls keine geeignete(n) Spenderfläche(n) zur Verfügung stehen sollte(n), kann die Einsaat mit einer standortgerechten gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (Typ: artenreiche Tal-Glatthaferwiese) erfolgen (gilt auch für die bestehende Ackerfläche im Süden des Projektgebietes). Vor der Mahdgutübertragung oder vor der Ansaat sind im Bereich der bestehenden Grünlandflächen mind. 2 m / 5 m breite Streifen in einem Abstand von ca. 5 m / 10 m (quer zum Hang) zu fräsen und zu grubbern und mit dem Mahd- bzw. Saatgut anzusäen. Bei einer Ansaat sind die Flächen nach der Aussaat leicht anzuwalzen, um einen besseren Bodenschluss herzustellen.

Die beste Pflanzzeit für die Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Roter Eiserapfel, Pfaffenhofener Schmelzling, Gewürzluiken, Börtlinger Weinapfel, Aderleber Kalvill, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Wiltshire, Schneiderapfel, Schwäbische Apfelbirne, Gellerts Butterbirne und Briegelsbirne. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Die Wurzelballen sind vor Pflanzung feucht zu halten. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I 1985, S. 2551) gelten.

#### Pflege:

Nach erfolgter Aushagerung und ggf. Mahdgutübertragung bzw. Ansaat ist die Mahdhäufigkeit auf zweimal jährlich zu reduzieren. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. Die Bewirtschaftung des artenreichen Grünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10% der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden. Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmäherwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

### **Artenreiche Säume und Staudenfluren**

#### Anlage und Entwicklung

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich (Sickermulde) sind artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln und zu erhalten. Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist auch hier die Fläche zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 – 4-malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um möglichst viele Nährstoffe zu entziehen. Nach erfolgter Aushagerung ist vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen zertifizierten Regio-Saatgutmischung (z. B. mesophile, thermophile Säume) oder einer Mahdgutübertragung von heimischen artenreichen Säumen, die Fläche zu grubbern. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen. Bei einer Mahdgutübertragung ist das Mahdgut dünn (ca. 5 cm) und gleichmäßig auszubringen. Das Verhältnis von Spender- zu Empfängerfläche liegt in der Regel bei 2:1. Die Spenderflächen sowie auch das Saatgut müssen vorab von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach freigegeben werden.

#### Pflege

Späte Mahd alle zwei bis drei Jahre von September bis November, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte bzw. ein Drittel, je nach Turnus), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Sollten invasive Neophyten auftreten (z.B. *Solidago canadensis*, *Impatiens glandulifera*), so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach abzustimmen.

### 4.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Trotz interner Aufwertungsmaßnahmen verbleibt durch die projektbedingt verursachten Eingriffe in Boden und Biotoptypen nach aktuellem Planungsstand ein Bedarf von **236.055 Ökopunkten**, welcher ausgeglichen werden muss.

Aufgrund von Versiegelungen von ca. 2.309 m<sup>2</sup> bei Umsetzung des geplanten Vorhabens (für die Erschließungsflächen) fällt entsprechend Oberboden an. Es ist geplant, einen Teil des Ausgleichs über eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen im nahen Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Dies soll südlich in ca. 1,5 km Entfernung auf den Flurstücken 3233, 3220 oder 3219 der Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen erfolgen (vgl. Abb. 15).

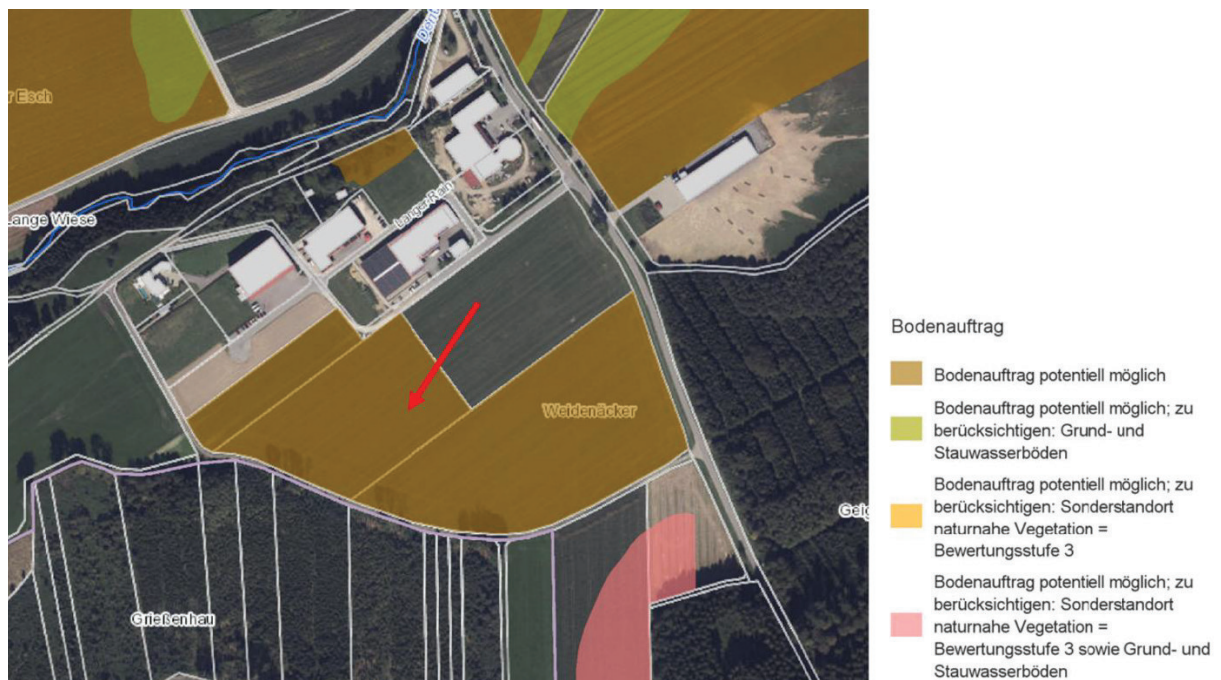


Abbildung 15: Potenzielle Oberbodenauftragsfläche, Quelle: LUBW, Bodenauftrag; 2025

Die Flurstücke liegen alle innerhalb der Suchraumkarte Bodenauftrag der LUBW mit der Eignung „Bodenauftrag potentiell möglich“ und werden daher grundsätzlich als geeignet angesehen. Die geltenden, fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung sowie die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ und das „Merkblatt Bodenauffüllungen“ (LUBW, 2019) werden dabei beachtet bzw. berücksichtigt. Die geplante Auftragsfläche entspricht den innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung vorgesehenen Flächenanteilen. Damit wäre (nach aktuellem Projektstand) eine Fläche von ca. 2.309 m<sup>2</sup> für den Bodenausgleich erforderlich, auf dem 20 cm humoser Oberboden aufgebracht wird. Gemäß den Angaben des LGRBs (HÜK350) liegen alle drei Flurstücke innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Quartären Becken- und Moränensedimente“. Demnach können gem. ÖKVO durch den Oberbodenauftrag nur 4 ÖP/m<sup>2</sup> geltend gemacht und somit insgesamt **9.236 Ökopunkte** generiert werden.

Für den Oberbodenauftrag ist eine bau-/ naturschutzfachliche Genehmigung erforderlich (ein entsprechender Bauantrag ist zu stellen). Die fachlichen Anforderungen richten sich nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 (u.a. sollen beim Aufbringen des Bodens „Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.“).

Abzüglich der durch den Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **226.819 Ökopunkten**, welcher vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden sollen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird konkretisiert, von welcher / welchen Ökokontofläche(n) die nötigen Ökopunkte abgebucht werden sollen.

## 5 Planungsalternativen

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs für die vorliegende Planung wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Erschließungen und unterschiedlicher Anzahl und Positionierung der Gebäude diskutiert. Die weiterverfolgte Variante wurde als die städtebaulich sinnvollste erachtet. Es drängen sich keine anderen städtebaulichen Alternativen auf, welche mit einem geringeren Eingriff für Natur und Landschaft verbunden wären. Für die Erschließung werden bereits vorhandene, versiegelte Straßen und Wege herangezogen um den Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren. Mittels Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft abgemildert.

Bei der Abgrenzung der vorgeschlagenen Grundstücksporzellierungen wurde darauf geachtet, dass die Grundstücke möglichst gleichmäßig in ihrer Größenverteilung sind. Darüber hinaus wurden die Zuschnitte so festgelegt, dass gleichzeitig Raum für möglichst viele Wohneinheiten entsteht, ohne den klassischen Freiraumcharakter ländlicher Siedlungsgebiete zu beeinträchtigen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 ist auch bei einem Grundstück von weniger als 600 m<sup>2</sup> noch eine ausreichend große Gartenfläche möglich. Mit Umsetzung des Bebauungsplans in der dargestellten Form ergeben sich im gesamten Plangebiet 21 Bauplätze für Einzelhäuser.

Weiterhin ist anzumerken, dass das Plangebiet zwar noch nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, allerdings in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend im Parallelverfahren angepasst wird.

---

## C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

### 6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Donau-Iller / Flächennutzungsplan des VVG Riedlingen
- Relevanzbegehung sowie faunistisches Gutachten mit artenschutzfachlicher Bewertung
- LUBW Kartenviewer / LGRB Kartendienst

### 7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Im Zuge der Bearbeitung haben sich keine erheblichen Schwierigkeiten ergeben.

### 8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen sowie auch die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen einer Überwachung unterzogen werden.

Sinnvoll ist weiterhin die regelmäßige Überprüfung der Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit im Laufe der ersten fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens des Vorhabenträgers zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichtes noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Biberach hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Uttenweiler beabsichtigt am westlichen Rand des Ortsteils Offingen aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und dem Wunsch nach Erhalt der Eigendynamik des Dorfes, die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Festes Riedle II“. Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet und umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 2352, 2361, 2364, 2380, 2381, 2382 sowie 2383 der Gemarkung Offingen. Es nimmt eine Fläche von ca. 2,17 ha ein.

Offingen liegt am Hang des Bussen, die Umgebung ist ländlich geprägt (landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald, Heckenstrukturen etc.). Das überwiegend als Grünland genutzte Plangebiet wird im äußersten Süden durch eine Ackerfläche aberundet, während sich im äußersten nördlichen Bereich eine Gartenfläche befindet. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt, im Osten grenzt eine Streuobstwiese an und nach Norden erstreckt sich ein bestehendes Wohngebiet.

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung kann aktuell noch nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan gibt für das Flurstück 2361 (1.134 m<sup>2</sup>) landwirtschaftliche Fläche und somit keine Wohnbauflächen vor. Da der Flächennutzungsplan aktuell fortgeschrieben wird, soll dieser an die gegenständliche Planung entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB angepasst werden.

Der Großteil des Plangebietes wird derzeit von landwirtschaftlicher Grünlandnutzung geprägt. Im Süden befindet sich eine kleine Ackerfläche, nordwestlich wird ein kleiner Teil als Garten / Lagerfläche genutzt. Gehölze bestehen nur innerhalb der als Garten-/ Lagerplatz genutzten Fläche (Sträucher, Fichten junger Ausprägung, Obstbaumniederstämme).

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Bussen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.022). Ansonsten liegen keine nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebiete nach §§ 23 bis 25 und 27 bis 29 BNatSchG, als auch nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind, innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebietes. Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes „Bussen“ durchgeführt. Im Zuge dessen, wird die Fläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen und das Schutzgebiet an anderer Stelle um mindestens den gleichen Flächenanteil ergänzt (Antrag auf Teilaufhebung und Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Bussen“, LARS consult, 2025).

Durch den Geltungsbereich verläuft ein 500 m-Suchraum der Biotopverbundflächen mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbundsystems („Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ der LUBW), der die Heckenstrukturen im Westen des Geltungsbereichs mit dem Streuobstbestand im Osten verbindet.

Im Zuge der bereits durchgeführten Brutvogelkartierung (6 Begehungen) konnten von insgesamt 39 Vogelarten 11 saP-relevante Vogelarten nachgewiesen werden, allerdings nicht innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Lediglich Nahrungsgäste (Rotmilan und Turmfalke) konnten

im Plangebiet beobachtet werde, allerdings handelt es sich beim Plangebiet selbst, aufgrund ausreichend vorhandener, gleichwertiger Nahrungsflächen in der direkten Umgebung um kein essenzielles Nahrungshabitat. Weitere planungsrelevante Arten (u.a. Feldsperling und Goldammer) konnten mit Brutrevieren im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Feldlerche wurde mit einem Revier südwestlich in ca. 150-160 m Entfernung des Geltungsbereichs nachgewiesen. Eine Betroffenheit bei Umsetzung des Planvorhabens, auch durch die neu entstehende Kulisse, ist allerdings durch die ausreichende räumliche Entfernung nicht gegeben. Bezüglich der Fledermausfauna konnte nur eine sehr geringe Fledermausaktivität im Plangebiet festgestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Zwar konnten bei den Begehungen im Jahr 2024 weder planungsrelevante Brutvögel noch Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden, dennoch müssen folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden, um mögliche Störwirkungen bzw. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen:

#### **V 1: Allgemeine Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vögel- bzw. Fledermausarten, also zwischen dem 1. September und dem 29. Februar zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

#### **V 2: Fledermausfreundliche Beleuchtung**

Während der Bauphase sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Der Geltungsbereich ist bisher unversiegelt. Die Flurbilanz 2022 zeigt im Bereich des Plangebietes, dass vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen der Vorbehaltsflur I durch die Planung betroffen sind. Per Definition handelt es sich bei der Vorbehaltsflur I um „landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“. Die Acker- bzw. Grünlandzahl liegt im Bereich zwischen 45 und 60, „Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben“. Die Böden unterliegen folglich nicht den strengeren Regelungen der Vorrangflur (der Flurbilanz 2022).

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen handelt es sich überwiegend um Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten. Die vorkommenden Böden weisen eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und haben ebenso eine mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Sowohl der Lehm als auch der sandige Lehr haben eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Insgesamt werden die Böden im Plangebiet mit mittel (Wertstufe 2,33; nördlicher Teil) und hoch (Wertstufe; 3,0 südlicher Teil) bewertet.

Innerhalb des Projektgebiets befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Das nächstgelegene Gewässer liegt ca. 160 m südlich des Plangebietes, es handelt sich um den Dentinger Bach. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen, Durch die geplante Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es zu einer gewissen Veränderung des Mikroklimas.

Das Landschaftsbild des eigentlichen Geltungsbereichs und dessen näheren Umfeldes wird von Grünland und Ackerflächen, sowie von Streuobstbeständen am Hang des Bussen rund um Offingen geprägt.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen. Insgesamt liegen bei den meisten Schutzgütern geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden größtenteils mit mittel bis /bzw. hoch bewertet.

*Tabelle 11: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Schutzgut	Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	mittel	gering bis mittel	mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering bis mittel	gering bis mittel
Fläche	hoch	gering	mittel bis hoch
Boden	mittel bzw. hoch	mittel bzw. hoch	mittel bzw. hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering bis mittel	gering bis mittel	mittel
Landschaft	mittel bis hoch	mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO).

Die Zusammenführung der Teilsysteme Biotoptypenbewertung und Bodenbewertung ergibt für den aktuellen Planungsstand einen Gesamtausgleichsbedarf von 236.055 Ökopunkten. Durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen im nahen Umfeld des Plangebietes (Flurstücke 3233, 3220 oder 3219 Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen) können (voraussichtlich) ca. 9.236 Ökopunkte generiert werden, der weitere verbleibende Ausgleichsbedarf von 226.819 Ökopunkten soll vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird konkretisiert, von welcher / welchen Ökokontofläche(n) die nötigen Ökopunkte abgebucht werden sollen.

---

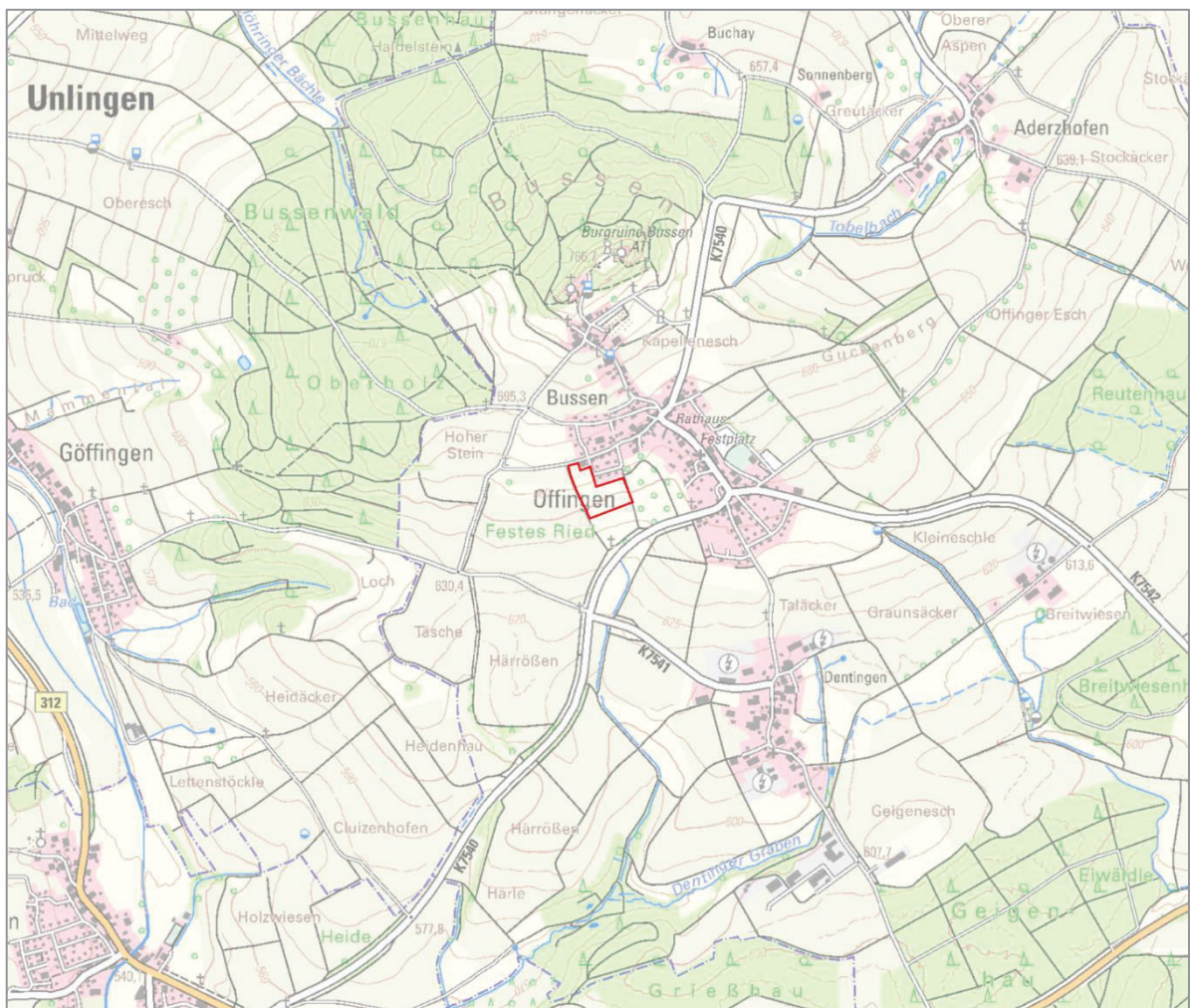
## 10 Quellenregister

- KÜNSTER STADTPLANUNG (2024): Fachlicher Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen, Landkreis Biberach
- LARS consult (2024): Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum BP „Festes Riedle II“, OT Offingen, Gemeinde Uttenweiler sowie Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (2025)
- LARS consult (2025): Antrag auf Teilaufhebung und Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Busen“
- LEL Schwäbisch Gmünd -Kartenviewer: Flurbilanz LK Biberach (lel-web.de) (zuletzt aufgerufen am 04.08.2025)
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – Kartenviewer: [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_erd](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_erd) (zuletzt aufgerufen am 01.08.2025)
- LUBW Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg – Kartenviewer: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public> (zuletzt aufgerufen am 01.08.2025)
- Regionalverband Donau-Iller (2024): Regionalplan Donau-Iller
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gemeinde Uttenweiler

# Bebauungsplan Wohnen "Festes Riedle II", OT Offingen, Gemeinde Uttenweiler

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung | Stand: 16.04.2024



## GEGENSTAND

Bebauungsplan Wohnen "Festes Riedle II", OT Offingen, Gemeinde Uttenweiler  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung | Stand: 16.04.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Uttenweiler**  
Hauptstraße 14  
88524 Uttenweiler



Telefon: 07374 9206-0  
Telefax: 07374 9206-33  
E-Mail: [info@uttenweiler.de](mailto:info@uttenweiler.de)  
Web: [www.uttenweiler.de](http://www.uttenweiler.de)

Vertreten durch: Herrn Werner Binder

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

York Schamuhn - M.Sc. Landschaftsarchitektur  
Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 16.04.2024



York Schamuhn  
M.Sc. Landschaftsarchitektur

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und rechtliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Bestand</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Methoden</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Vögel</b>	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	nach Süden abfallendes Gelände mit den angrenzenden Wohnhäusern	5
Abbildung 2:	Wohnhäuser mit den vorgelagerten Privatgärten	5
Abbildung 3:	Blick in südlicher Richtung über den Geltungsbereich	5
Abbildung 4:	südlich angrenzender Acker mit dahinterliegender Streuobstwiese	5
Abbildung 5:	Blick auf die Streuobstbestände östlich des Geltungsbereichs	6
Abbildung 6:	großes Astloch in einem der Apfelbäume	6
Abbildung 7:	Schutzgebiete	6
Abbildung 8:	Kulissenbedingte Effektdistanz von 50 und 120m (weiße Linie) von der Grenze des Geltungsbereichs (rote Linie)	8

## 1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Uttenweiler plant am westlichen Rand der Ortschaft Offingen auf den Flurstücken 2364, 2383, 2382, 2381 und 2380 eine Erweiterung der Wohnbebauung vorzunehmen. Dafür soll der Bebauungsplan „Festes Riedle II“ aufgestellt werden.

Bei dem geplanten Eingriff ist zu prüfen, ob es zu einem Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten<sup>1</sup> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
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 einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Der geplante Eingriff erfolgt unter Berücksichtigung des BNatSchG § 15 Absatz 1 und wird unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch solche Eingriffe in Natur und Landschaft wird im BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht *signifikant* erhöht wird,
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

## 2 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich grenzt an den Westrand der Ortschaft Offingen innerhalb des Gemeindegebiets Uttenweiler im Landkreis Biberach. Die Fläche umfasst die Flurstücke 2364, 2383, 2382, 2381 und 2380 (Gemarkung 8665, Offingen). Das Plangebiet wird ausschließlich von Intensivgrünland geprägt, das von Nord nach Süd eine Höhendifferenz von etwa 20 Metern aufweist. Das nördliche Flurstück (Nr. 2380) wird zudem als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt und weist zudem einen kleinen Holzschuppen auf. Das unmittelbare Umfeld besteht sowohl aus landwirtschaftlichen Flächen als auch

---

<sup>1</sup> Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

aus angrenzenden Wohnbauten. Letztere stoßen an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches und werden mit L-Steinen bzw. Palisaden von der Grünlandfläche abgeschirmt. Die vorgelagerten Privatgärten werden vorrangig von nicht heimischen Ziergehölzen wie Cotoneaster, Kirschlorbeer, Immergrüner Heckenkirsche, Lebensbaum und weiteren Arten dominiert (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 1: nach Süden abfallendes Gelände mit den angrenzenden Wohnhäusern



Abbildung 2: Wohnhäuser mit den vorgelagerten Privatgärten

Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt. Im Süden der Plangebietsgrenze findet sich ein Acker. In ca. 125 Metern Entfernung südlich verläuft die Kreisstraße 7540. Die Fläche östlich des geplanten Eingriffsbereiches ist eine großflächige Streuobstwiese. Die Obstbäume (vor allem Apfelbäume) weisen unterschiedliche Altersstadien auf, wobei gerade sehr alte und totholzreiche Bäume dominieren (siehe Abb. 4 und 5). Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume besitzt die Streuobstwiese ein großes Angebot an Baumhöhlen, Astausfallungen und hohlen Stammbereichen (Abb. 6).



Abbildung 3: Blick in südlicher Richtung über den Geltungsbereich



Abbildung 4: südlich angrenzender Acker mit dahinterliegender Streuobstwiese



Abbildung 5: Blick auf die Streuobstbestände östlich des Geltungsbereichs



Abbildung 6: großes Astloch in einem der Apfelbäume

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des nach §§ 26 BNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Bussen“. Weitere Schutzgebiete die gemäß § 23 bis 29 ausgewiesen sind bzw. europarechtlich geschützte Natura-2000-Gebiete, die durch die Flora-Fauna-Habitat (FFH) Richtlinie bzw. die Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) unter Schutz stehen, liegen nicht vor. Das FFH-Gebiet „Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen“ befindet sich etwa 500 Meter nördlich des Geltungsbereichs. Zudem liegen auch keine gemäß §30 BNatSchG bzw. §33 LNatSchG geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs vor. Die Hecken am Bussen, westlich von Offingen sind etwa 70 Meter vom Plangebiet entfernt (Biotop Nr. 178234260050). Weitere geschützte Biotop in Form von Heckenbiotopen oder Waldflächen sind nördlich und westlich der Fläche vorzufinden (vgl. Abbildung 7).

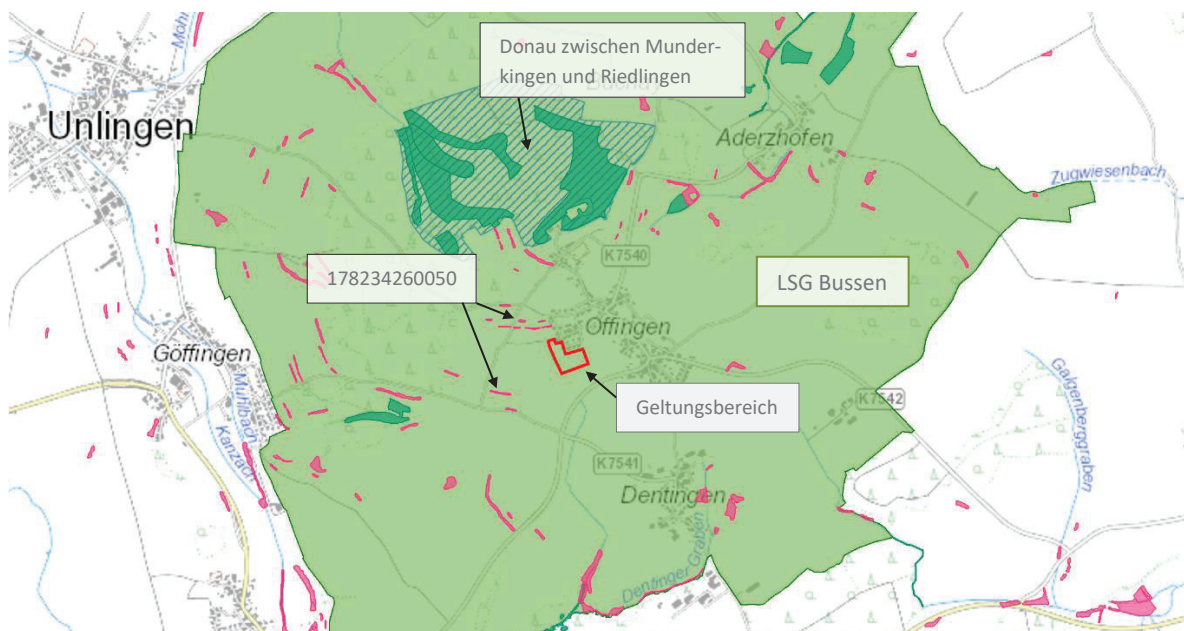


Abbildung 7: Schutzgebiete

### 3 Methoden

Das methodische Vorgehen orientiert sich am Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie am Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV Nordrhein-Westfalen.

Um einen Überblick über wertgebende Arten im Gebiet zu bekommen, wurden die allgemein zugänglichen Umweltdaten im online Kartendienst des LUBW<sup>2</sup> abgefragt. Außerdem erfolgte eine Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept (ZAK) des LUBW<sup>3</sup> mit folgenden Maßgaben:

- Kreisauswahl: Biberach
- Gemeindeauswahl: Uttenweiler
- Habitatauswahl: D2.2.2 Grünland frisch und nährstoffreich

Es erfolgte eine Vor-Ort Begehung durch LARS consult am 14.03.2024.

### 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zielartenkonzept (ZAK) sind folgende Arten bzw. Artengruppen aufgelistet (Arten der Vogelschutzrichtlinie und des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind fett markiert):

- Brutvogelarten: **Weißstorch** (*Ciconia ciconia*), **Rotmilan** (*Milvus milvus*)

Für die im Zielartenkonzept aufgeführten und weitere potentiell vorkommende, planungsrelevante Arten wird nachfolgend geprüft, ob ein Vorkommen möglich ist und ob durch den geplanten Eingriff eine Beeinträchtigung entstehen könnte.

#### 4.1 Vögel

Im Zielartenkonzept sind die Vogelarten Weißstorch und Rotmilan für den Habitattyp „Grünland frisch und nährstoffreich“ und die Gemeinde Uttenweiler angegeben. Beide Vogelarten sind als Nahungsgäste innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Ein Brutvorkommen ist für beide Arten allerdings ausgeschlossen. Da sich im unmittelbaren Umfeld um den Geltungsbereich gleichwertige Grünland- und Ackerbereiche befinden, kann eine durch die Wohnbebauung verursachte Verschlechterung der Nahrungssituation für die lokal vorkommenden Schreit- und Greifvogelarten ausgeschlossen werden.

Neben der Zielartenauswahl für den Habitattyp und das Gemeindegebiet ist nach fachgutachtlicher Einschätzung ein Vorkommen von Feldlerche und Wiesenschafstelze ebenfalls zu berücksichtigen. Die Feldlerche benötigt offenes Gelände mit bevorzugt niedriger Vegetation und offenen

---

<sup>2</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

<sup>3</sup> <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/zielartenkonzept>

Bodenstellen. Darüber hinaus meidet die Art vertikale Einzelstrukturen wie Hecken, Bäume oder Gebäude, die einen kulissenbedingten Störeffekt auf die Art ausüben. Zudem bevorzugt die Feldlerche für die Wahl des Brutreviers vor allem Ackerflächen oder Extensivgrünland, da intensive Grünlandfläche durch zu dichtes Vegetationsaufkommen und vor allem die häufigen Mahdtermine keine Eignung besitzen (BUSCHE 1989, JENNY 1990). Innerhalb der Plangebietsgrenze ist aufgrund des angrenzenden Siedlungsrandes sowie der ausschließlich intensivbewirtschafteten Grünlandflächen ein Vorkommen der Feldlerche ausgeschlossen. Allerdings hätte die Kulissenwirkung der künftigen Wohnbebauung überdies auch Auswirkung auf potenziell bestehende Feldlerchenreviere auf den südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen. In der Regel ist von einer kulissenbedingten Wirkdistanz von 160 Metern zu geschlossenen Kulissen sowie > 50 Metern zu Einzelbäumen und > 120 Metern zu Baumreihen oder Feldgehölzen auszugehen (OELKE 1968). Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die aktuellen Abstände vorhandener Gehölz- bzw. Gebäudekulissen zu den betroffenen Ackerflächen.

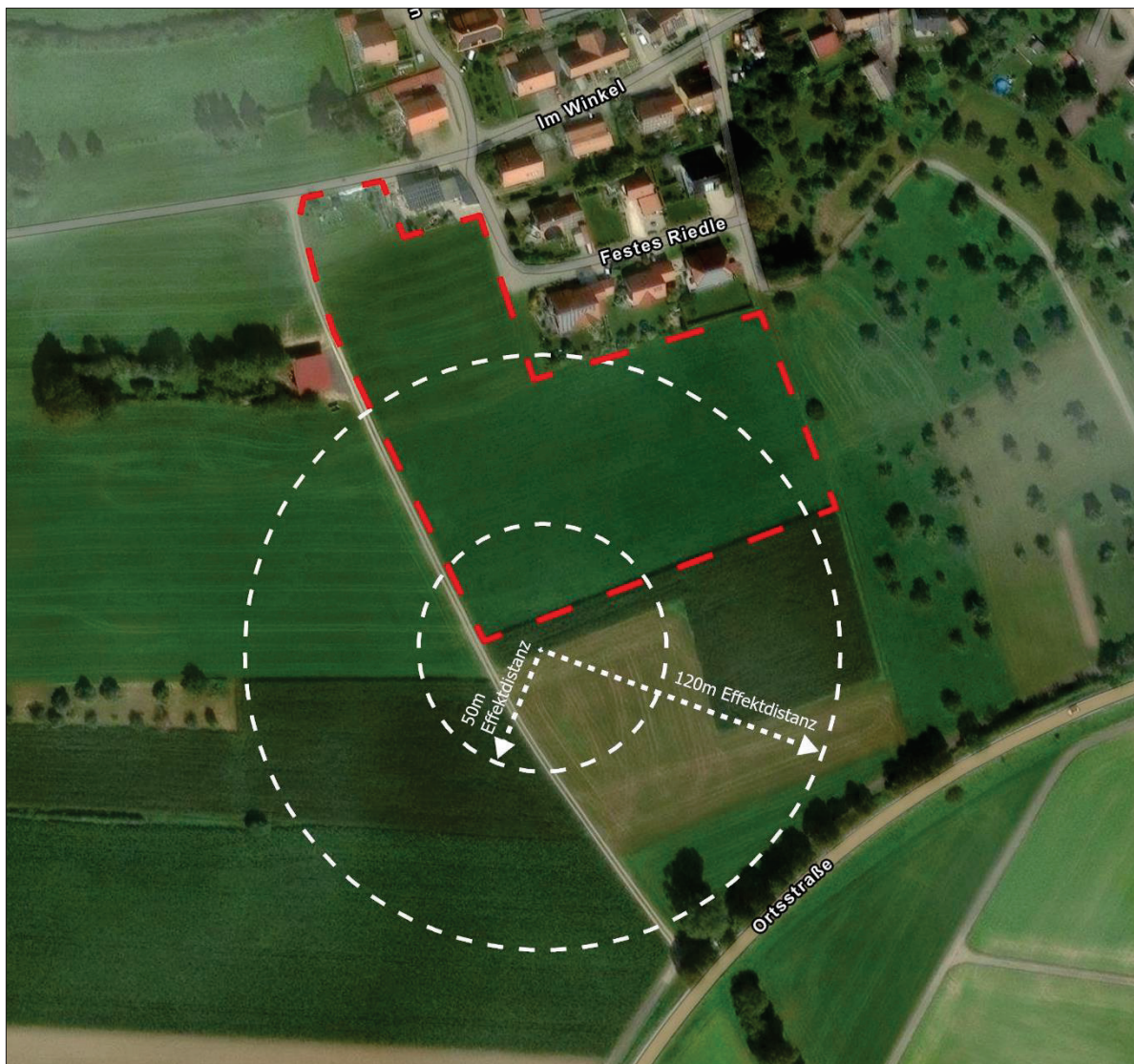


Abbildung 8: Kulissenbedingte Effektdistanz von 50 und 120m (weiße Linie) von der Grenze des Geltungsbereichs (rote Linie)

Die kulissenbedingten Abstände zeigen, dass ein Brutvorkommen der Feldlerche durch die vorhandenen Vertikalstrukturen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Folglich wären faunistische Erhebungen notwendig, um eine mögliche Betroffenheit der Art durch die zukünftige Kulisse der Wohnbebauung zu überprüfen. Im Zuge dessen ist auch die Wiesenschafstelze mit zu erfassen.

Die Wachtel ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten, da die Mehrschürigkeit der Intensivwiese ein Vorkommen ausschließt. Die angrenzenden Ackerflächen im Westen der Fläche bieten je nach Feldfrucht hingegen ein Potenzial für die Art. Weitere Offenlandbrüter wie der Kiebitz oder das Rebhuhn sind aufgrund von ungeeigneten Habitatbedingungen bzw. Verbreitungslücken nicht zu erwarten.

Die Streuobstbestände östlich des Plangebiets sind aufgrund des hohen Angebots von Baumhöhlen für eine Vielzahl von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern geeignet. Arten wie der Gartenrotschwanz, Wendehals, Halsbandschnäpper oder Star und Grünspecht wären als potenzielle Brutvogelarten innerhalb der Streuobstwiese zu erwarten. Letztere beide Arten konnten im Rahmen der Relevanzbegehung bereits festgestellt werden. Durch die Lage außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Rodung der Baumbestände nicht erforderlich, weshalb bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung entsprechender Abstände, Baugrenzen etc.) eine Betroffenheit der Höhlenbrüter ausgeschlossen werden kann.

## 4.2 Fledermäuse

Fledermäuse können den Geltungsbereich grundsätzlich als Jagdrevier nutzen. Durch das Vorkommen gleichwertiger Grünland- und Ackerflächen im unmittelbaren Umfeld ist durch die Bebauung von keinem Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats auszugehen. Die hohlraumreichen Apfelbäume können ein potenzielles Quartier für Fledermäuse darstellen. Da die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches liegen und im Rahmen der Baufeldfreimachung nicht entfernt werden, ist ein Verlust der Lebensstätte nicht betroffen. Dennoch können durch die Überbauung des Gebietes potenziell genutzte Flugrouten entfallen, weshalb eine Erfassung der Flugrouten innerhalb des Plangebietes sowie in der angrenzenden Streuobstwiese vorzunehmen ist.

Aufgrund der Nähe zur Planungsraumgrenze sind dennoch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, um die potenziellen Quartiersstrukturen nicht zu entwerten (z.B. keine nächtlichen Bauarbeiten, keine Beleuchtung der vorhandenen Bäume und Totholzstrukturen etc.). Zudem sollte an der Ost- und Südseite des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung erfolgen, um einen unbeleuchteten Leitkorridor für potentiell in der Streuobstwiese vorkommende Fledermausarten um das Baugebiet herum in Richtung Bussen zu ermöglichen.

## 5 Fazit

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Festes Riedle II“ am Westrand von Offingen müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Das Plangebiet an sich weist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und den angrenzenden Wohnhäusern keine Eignung für streng geschützte Arten auf. Die durch die künftige Wohnbebauung ausgelöste kulissenbedingte

Störwirkung auf die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen könnte hingegen zu einer Betroffenheit von Offenlandbrütern führen. Damit im Rahmen der Umsetzung des Planvorhaben keine Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 Absatz 1 ausgelöst werden, sind die offenlandbewohnenden Feldvogelarten Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wachtel in 6 Durchgängen zwischen April und Ende Juli zu erfassen. Zudem ist eine Erfassung der Fledermausfauna sowie eine Erhebung der gegenwärtig genutzten Flugrouten an 4 Kartierungsterminen mit Transektbegehungen durchzuführen. Zur Vermeidung der Betroffenheit potentiell vorkommender Fledermausarten der östlich angrenzenden Streuobstfläche sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen (siehe Kap. 4.2).

## 6 Literaturverzeichnis

BUSCHE, G. (1989): Drastische Bestandeinbußen der Feldlerche *Alauda arvensis* auf Grünlandflächen in Schleswig-Holstein. Vogelwelt 110 (2): 51-59.

JENNY, M. (1990): Territorialität und Brutbiologie der Feldlerche *Alauda arvensis* in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Journal für Ornithologie 131 (3): 241-265

LANUV (2019): Feldlerche (*Alauda arvensis* (Linnaeus, 1758)). Artenschutzmaßnahmen. - <<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103035>>, abgerufen am 19.03.2024.

OELKE, H. (1968): Wo beginnt bzw. wo endet der Biotop der Feldlerche? Journal für Ornithologie 109 (1): 25-29.

Gemeinde Uttenweiler

## Bebauungsplan "Festes Riedle II"

Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung  
| Stand: 30.06.2025



## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Festes Riedle II"  
Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung | Stand: 30.06.2025

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Uttenweiler**  
Hauptstraße 14  
88524 Uttenweiler



Telefon: 07374 9206-12  
Telefax: 07374 9206-33  
E-Mail: [werner.binder@uttenweiler.de](mailto:werner.binder@uttenweiler.de)  
Web: [www.uttenweiler.de](http://www.uttenweiler.de)

Vertreten durch: Werner Binder

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Sarah Schröder - M.Sc. Biologie  
Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 30.06.2025

Sarah Schröder  
M.Sc. Biologie

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>4</b>
2.1	Avifauna	4
2.2	Fledermausfauna	5
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>5</b>
3.1	Avifauna	5
3.2	Fledermausfauna	9
<b>4</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Termine Brutvogelkartierung	4
--	---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ergebnisse Brutvogelerfassung 2024	6
---	---

## 1 Beschreibung des Vorhabens und Auftrag

Die Gemeinde Uttenweiler plant am westlichen Ortsrand des Ortsteils Offingen eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets. Dafür soll der Bebauungsplan „Festes Riedle II“ aufgestellt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbebauung eingetragen. Für den südlichen Teilbereich muss zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 2380, 2381, 2382, 2383, 2361 und 2364. Diese werden aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Zur Bewertung des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzrechts wurden auf Grundlage des Relevanzberichts vom 16.04.2024 (LARS consult GmbH) nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach (Herr Friedrich), faunistische Erfassungen von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesem Gutachten zusammengefasst.

## 2 Methodik

### 2.1 Avifauna

Die Brutvogelkartierung fand vom 22.04.24 bis 25.06.24 an insgesamt sechs Terminen statt (s. Tab. 1). Die Begehungen fanden ab Sonnenaufgang bis maximal drei Stunden nach Sonnenaufgang statt. Es wurde bei günstiger Witterung (wenig Wind, niederschlagsfrei) im Eingriffsbereich sowie dessen unmittelbarem Umfeld kartiert. Die Artbestimmung erfolgte mit Hilfe eines Fernglases (10-fache Vergrößerung) sowie akustisch über den artspezifischen Gesang bzw. Ruf. Die Einstufung des Brutstatus (Brutnachweis, -verdacht, etc.) richtet sich nach SÜDBECK et. al. (2025).

Tabelle 1: Termine Brutvogelkartierung

Datum	Witterung	Bemerkung
22.04.2024	1°C, mäßig bewölkt, 2 Bft.	Kartierdurchgang 1
04.05.2024	8°C, mäßig bewölkt, 1 Bft.	Kartierdurchgang 2
11.05.2024	8-11°C, leicht bewölkt, 1 Bft.	Kartierdurchgang 3
18.05.2024	13-16°C, leicht bewölkt, 2 Bft.	Kartierdurchgang 4
06.06.2024	10-14°C, stark bewölkt, 1 Bft.	Kartierdurchgang 5
25.06.2024	14-18°C, leicht bewölkt, 3 Bft.	Kartierdurchgang 6

## 2.2 Fledermausfauna

Es wurden insgesamt vier Transektbegehungen zwischen dem 19.06. und dem 12.08.24 (s. Tab. 2) innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Als Hilfsmittel wurde ein Batlogger M (Firma Elekon EG) zur Umwandlung von Ultraschalllauten in hörbare Frequenzen und zur Aufnahme der Rufaktivität verwendet. Das Gerät speichert in Echtzeit automatisch Geräusche im Ultraschallbereich zwischen 15 und 155 kHz und zeichnet Uhrzeit, Temperatur sowie die Koordinaten auf. Die Aufnahmen wurden anschließend mit Hilfe des Analyseprogramms BatExplorer Version 2.1.9.1 vorbestimmt. Die endgültige Auswertung fand manuell statt.

Da sich die Ortungsrufe der einzelnen Fledermausarten in vielen Frequenzbereichen überschneiden, sind Bestimmungen auf Artniveau nicht immer möglich. In diesem Fall erfolgte die Einteilung in Rufgruppen (z.B. Myotis spec., Nyctaloide, etc.). Bei den Pipistrelloiden wurden die vier in Baden-Württemberg vorkommenden Arten entweder auf Artniveau (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus) bestimmt oder aber als Pmid (Arten mit niedrigerer Ruffrequenz - Rauhaut- und Weißrandfledermaus) zusammengefasst. Im Zuge der manuellen Überprüfung wurden die Zuordnungskriterien gemäß Hammer, Zahn und Marckmann (2009) zugrunde gelegt. Wurden die Kriterien nicht erfüllt, erfolgte eine Rückstufung der Rufserien zu den entsprechenden Rufgruppen.

Tabelle 2: Kartiertabelle Fledermausfauna

Datum	Witterung	Bemerkung
19.06.2024	19°C, leicht bewölkt, 4 Bft.	Transektbegehung 1
04.07.2024	16°C, 40% Bewölkung, 3-4 Bft.	Transektbegehung 2
24.07.2024	18°C, stark bewölkt (80%), Wind 4 Bft	Transektbegehung 3
12.08.2024	27°C, leicht bedeckt, windstill	Transektbegehung 4

## 3 Bestand und Bewertung

### 3.1 Avifauna

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines strukturreichen Raumes in Ortsrandlage. Umliegend bestehen junge bis mittelalte Heckenstrukturen, die von Freibrütern genutzt werden können sowie eine angrenzende, mittelalte Streuobstwiese mit potenziellen Strukturen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Zudem sind angrenzende Offenlandhabitate für Feldvögel vorhanden.

Im Geltungsbereich sowie im Umkreis von 200 m, wurden insgesamt 39 Vogelarten festgestellt (s. Abb. 1, Tab. 3). Davon sind 11 Arten saP-relevant. Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend wurden keine Reviere planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. Dies lässt sich v.a. durch den

aktuell als Intensivgrünland bewirtschafteten Geltungsbereich erklären, welcher aufgrund der regelmäßigen Mahd und Gülleausbringung zusammen mit der angrenzenden Kulissenwirkung der Wohnbebauung bzw. der Gehölze keine geeigneten Bruthabitate für saP-relevante Vogelarten bietet.

Unter den innerhalb des Geltungsbereichs beobachteten, saP-relevanten Arten sind Rotmilan und Turmfalke als Nahrungsgäste anzuführen. Aufgrund der ausreichend vorhandenen, gleichwertigen Nahrungsflächen in der direkten Umgebung kann ein essentielles Nahrungshabitat innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Weitere saP-relevante Arten, wie Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Kuckuck, Rauchschwalbe, Star und Stieglitz besetzen Brutreviere in geeigneten Habitaten im Umfeld des Geltungsbereichs. Neuntöter und Klappergrasmücke wurden als potenzielle Brutvögel in der Hecke ca. 100 m nordwestlich des Geltungsbereichs während der Brutzeit festgestellt.

Die Feldlerche wurde mit einem Revier südwestlich des Geltungsbereichs nachgewiesen. Dieses liegt ca. 150-160 m entfernt und ist nicht durch das geplante Bauvorhaben oder die dadurch entstehende Kulissenwirkung betroffen.



Abbildung 1: Ergebnisse Brutvogelerfassung 2024

Tabelle 3: Gesamtartenliste Avifauna

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL BW	RL DE	Bemerkung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bzf	*	*	In Umgebung
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ng	*	*	Ng im Plangebiet, Bv in der Umgebung
Elster	<i>Pica pica</i>	Ng, Bv	*	*	Ng im Plangebiet, Bv in der Umgebung
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Bv	V	V	In Umgebung
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Bv	3	3	In Umgebung
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Bv	V	*	In Umgebung
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Bv	V	V	In Umgebung
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Ng, Bv	*	*	Ng im Plangebiet, Bv in der Umgebung
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Ng, Bv	V	*	Ng im Plangebiet, Bv in der Umgebung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL BW	RL DE	Bemerkung
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Ng, Bv	*	*	Bv in der Umgebung
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Bzf	V	*	In Umgebung
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Bv	2	3	In Umgebung
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Ng	*	*	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Bv	V	3	Bv in der Umgebung
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	Ng	*	*	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Bzf	*	*	In Umgebung
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Ng	*	*	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Bv	3	V	In Umgebung
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Üfl, Bv	*	*	Bv in Umebung
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Ng	*	*	Üfl des Plangebiets
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Ng, Bv	*	3	Ng im Plangebiet, Bv in der Umgebung
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Ng	V	*	Ng im Plangebiet
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bv	*	*	In Umgebung
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Bv	*	*	In Umgebung

Status:

Bn = Brutnachweis

Bv = Brutverdacht

Bzf = Brutzeitfeststellung

Dz = Durchzug

Ng = Nahrungsgast

Üfl = Überflug

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL BW	RL DE	Bemerkung
<i>V = Vorwarnliste</i>					

### 3.2 Fledermausfauna

Im Untersuchungsgebiet konnten drei Fledermausarten sicher festgestellt werden. Als häufigste Art wurde die Zwergfledermaus erfasst.

Bei den Begehungen wurde trotz der, für Fledermäuse räumlich attraktiven Lage des Geltungsbe-  
 reichs zwischen Siedlung und Offenland nur eine sehr geringe Fledermausaktivität über alle 4 Ter-  
 mine hinweg festgestellt. Es wurden nur wenige Arten und wenige Rufe aufgezeichnet. Von der  
 Zwergfledermaus gelangen 21 Rufaufnahmen, gefolgt von dem Großen Abendsegler mit 2 Rufauf-  
 nahmen. Fünf Rufaufnahmen wurden darüber hinaus der Gruppe der Nyctaloide zugeordnet, zu wel-  
 chen auch der Große Abendsegler zählt. Eine genaue Artbestimmung war aufgrund der intraspezifi-  
 schen Ähnlichkeit der Lautäußerungen nicht möglich. Hinzukommen vier Rufaufnahmen aus der Gat-  
 tung *Myotis* (Mausohren), welche ebenfalls nicht auf Artniveau bestimmt werden konnten.

Tabelle 4: Liste der festgestellten Fledermausarten sowie die jeweilige Anzahl der Rufaufnahmen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	Anz. Aufnahmen Batlogger
Gattung <i>Myotis</i> <sup>1</sup>	<i>Myotis sp.</i>	-	-	4
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*	V	2
Nyctaloid <sup>2</sup>	<i>Nyctalus sp.</i> <i>Eptesicus sp.</i> <i>Vespertillio murinus</i>	-	-	5
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus sp.</i>	*	*	21
<b>RL D</b>	<b>Rote Liste Deutschland</b>			
<b>RL BY</b>	<b>Rote Liste Bayern</b>			
1	vom Aussterben bedroht			
2	stark gefährdet			

<sup>1</sup> Rufe nicht auf Artniveau bestimmbar, daher Angabe als Gruppe/Gattung

<sup>2</sup> Rufe nicht auf Artniveau bestimmbar, daher Angabe als Gruppe/Gattung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	Anz. Aufnahmen Batlogger
3	gefährdet			
V	Arten der Vorwarnliste			
D	Daten defizitär			
*	ungefährdet			

## 4 Fazit

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Festes Riedle II“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Im Rahmen der 2024 erfolgten Erfassungen konnten weder planungsrelevante Brutvögel noch Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden. Eine Betroffenheit der Artgruppen durch das gegenständliche Vorhaben besteht nicht.

Um potentielle Störwirkungen auf angrenzende Bereiche, sowohl für saP-relevante aber auch allgemein häufige Arten zu minimieren, sollte die Baufeldfreimachung im Rahmen der Erschließung nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01. September und 28. Februar erfolgen. Sollte sich die Phase der Erschließung über den 28. Februar erstrecken, so ist die Bautätigkeit bis zum Ende der Erschließung kontinuierlich fortzuführen, um keine neuerliche, plötzliche Störung angrenzender Brutvögel zu verursachen.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass während der Bauphase sowie an neu entstehenden Gebäuden fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet wird. Außerdem sollte darauf geachtet werden, das angrenzende Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden.

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen:

### V 1: Allgemeine Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 28. Februar durchzuführen und ggf. darüber hinaus kontinuierlich fortzuführen.

### V 2: Fledermausfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase, sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze als Jagdhabitat bzw. potentielle Leitstruktur vorkommender Fledermausarten erhalten bleibt. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Gemeinde Uttenweiler, Hauptstraße 14, 88524 Uttenweiler</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Festes Riedle II“
	<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnung
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <b>19.09.2025</b>

2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.)
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift, Dienstbezeichnung