

Begründung mit Umweltbeitrag

3. Fertigung

Bebauungsplan BP 166
„Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“





Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

3. Fertigung

BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“

621.49/166

Begründung mit Umweltbeitrag

Datum: 01.08.2024
Bearbeiter: Sabine Geerds, Anja Speckle

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	2
1.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	2
1.2	Planungsziele	4
1.3	Verfahrensart.....	4
1.3.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	4
1.3.2	Urteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13b BauGB. 6	
1.3.3	Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) - § 215a BauGB.....	6
1.3.4	Weiterführung des Verfahrens.....	7
2	Lage des Plangebietes.....	7
3	Geltungsbereich	8
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	9
4.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	9
4.1.1	Ziele der Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Bebauungspläne.....	11
4.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	12
4.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040	12
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung.....	13
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	13
5.2	Nutzungen.....	13
5.3	Baustruktur.....	13
5.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
5.5	Ruhender Verkehr	13
6	Umweltbeitrag	14
6.1	Rechtsgrundlagen Umweltbelange	14
6.2	Bestands- und Wirkungsanalyse	14
6.2.1	Arten und Lebensräume	14
6.2.2	Schutzgebiete und Biotop; Biotopverbundplanung	15
6.2.3	Boden und Fläche	16
6.2.4	Wasser	17
6.2.5	Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18



6.2.6	Mensch	18
6.2.7	Landschaftsbild	19
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	19
6.2.9	Erneuerbare Energien	19
6.3	Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
6.4	Umweltbeitrag Fazit	20
7	Städtebauliches Konzept der Planung	20
7.1	Eigentumsverhältnisse – Planung	21
7.2	Nutzungen und Baustruktur – Planung	21
7.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung - Planung	21
7.4	Ruhender Verkehr – Planung	22
8	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	22
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO	22
8.1.1	Geltungsbereich	22
8.1.2	Art der baulichen Nutzung	22
8.1.3	Maß der baulichen Nutzung	22
8.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
8.1.5	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze,	23
8.1.6	Nebenanlagen und Wärmepumpen	23
8.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
8.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
8.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO	24
8.4.1	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	24
8.4.2	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
8.4.3	Außenanlagen	25
9	Flächenbilanz	25
10	Planverwirklichung und Kosten	25
11	Referenzliste der Quellen	25



1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

In Weingarten besteht seit Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum. In der Folge ist die Stadt mit der Verordnung vom 19.07.2022 des Landes Baden-Württemberg als Kommune mit angespanntem Wohnraum eingestuft worden.

Um mehr Wohnraum bereitstellen zu können verfolgt die Stadt das Ziel der doppelten Innenentwicklung und das Ziel einer behutsamen Siedlungserweiterung durch die Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand zur Schaffung von Wohnraum.

Eine doppelte Innenentwicklung bedeutet, dass innerhalb des Siedlungsraumes durch Nachverdichtung und Umnutzung weiterer Wohnraum geschaffen wird und gleichzeitig die verbleibenden öffentlichen Grünflächen aufgewertet werden um den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen und die Wohnqualität zu sichern. Damit sind der Innenentwicklung aber auch Grenzen gesetzt. Beispiele einer verträglichen doppelten Innenentwicklung, auch im Sinne der Ziele der Regionalplanung, sind u.a. die Nachnutzung des ehemaligen „Schuler-Areals“ zum urbanen Quartier „Martinshöfe“ und die Nachnutzung / Reaktivierung des ehemaligen 14 Nothelfer-Krankenhauses.

Um weitere Wohnbauflächen bereitstellen zu können und dem angespannten Wohnraum zu begegnen hat sich die Stadt Weingarten dazu entschieden behutsame Siedlungserweiterungen in Ergänzung zur doppelten Innenentwicklung vorzunehmen. Dabei werden vornehmlich Flächen überplant, die an vorhandene Wohnbauflächen grenzen und zumindest teilweise erschlossen sind.

Mit dem Bebauungsplan „Köpfiger Straße – Am oberen Bürgerholz“ wird hier, im Sinne einer behutsamen Siedlungserweiterung zur Bereitstellung von Wohnraum, Bauplanungsrecht für die erstmalige bauliche Inanspruchnahme der Fläche geschaffen.

Wohnraumentwicklungskonzept

Das Wohnraumentwicklungskonzept 2016 (KrischPartner, Architekten BDA – Stadtplaner SRL DASL, Tübingen) zeigt Potenziale und Strategien für die Wohnraumentwicklung in Weingarten auf.

Dabei werden für den Bereich „Dörfle“ Städtebau und Identität als Stärken benannt. Innenentwicklungspotenziale und die Möglichkeit der Quartierserweiterung sind ebenfalls Qualitäten. Demgegenüber wird das Fehlen einer Quartiersmitte als Defizit vermerkt (siehe Abbildung 1).

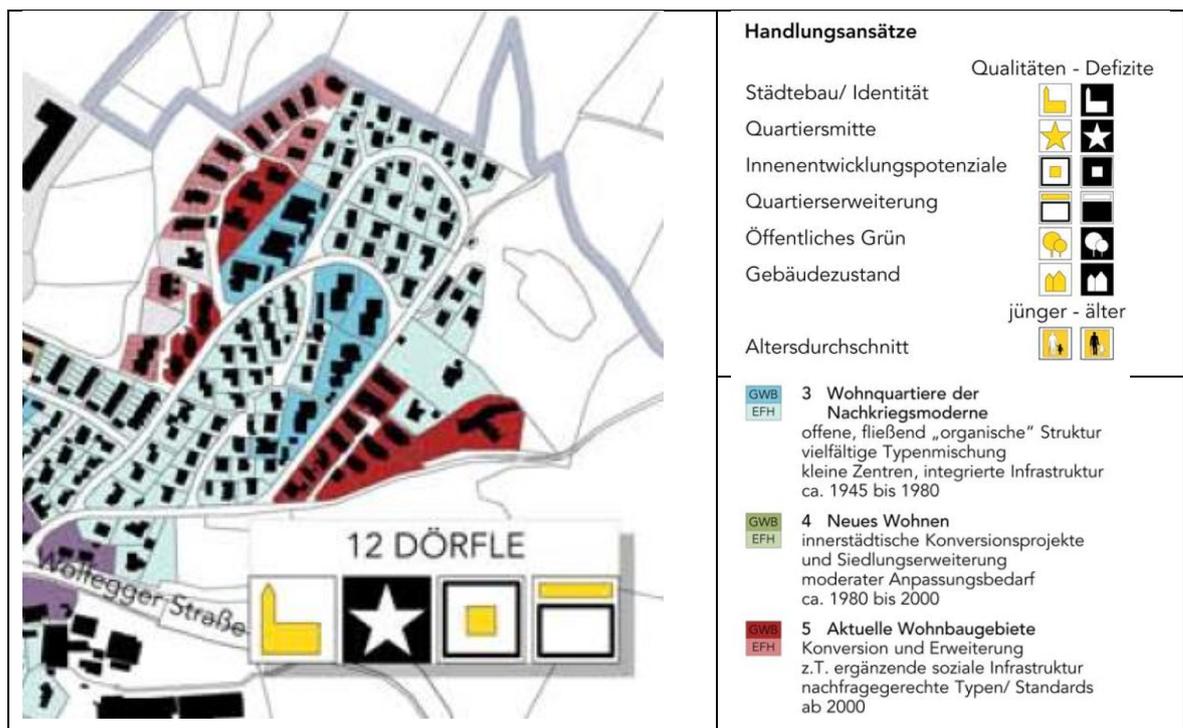


Abbildung 1: Wohnraumentwicklungskonzept Endbericht 2016, Ausschnitt Karte „Ausgangslage Wohnquartiere“ KrischPartner, o.M.



Im Wohnraumentwicklungskonzept wird für das Plangebiet „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ eine Bebauung in Form einer Ortsrandabrundung vorgeschlagen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Wohnraumentwicklungskonzept Endbericht 2016, Ausschnitt Quartierssteckbrief „Dörfle“, Krisch-Partner, o.M.

Grünraumkonzept

Im gesamtstädtischen Grünraumkonzept von 2015 (erstellt vom Büro Sieber, Lindau) wird der Fläche in der „Gesamtbewertung Grünflächen“ eine geringe bis mittlere Bedeutung beigemessen. Betrachtet wurden bei der Bewertung folgende Faktoren: Städtebauliche Qualität, Natur- und Artenschutz und die abiotische Umwelt (Klima, Gewässer, etc.).

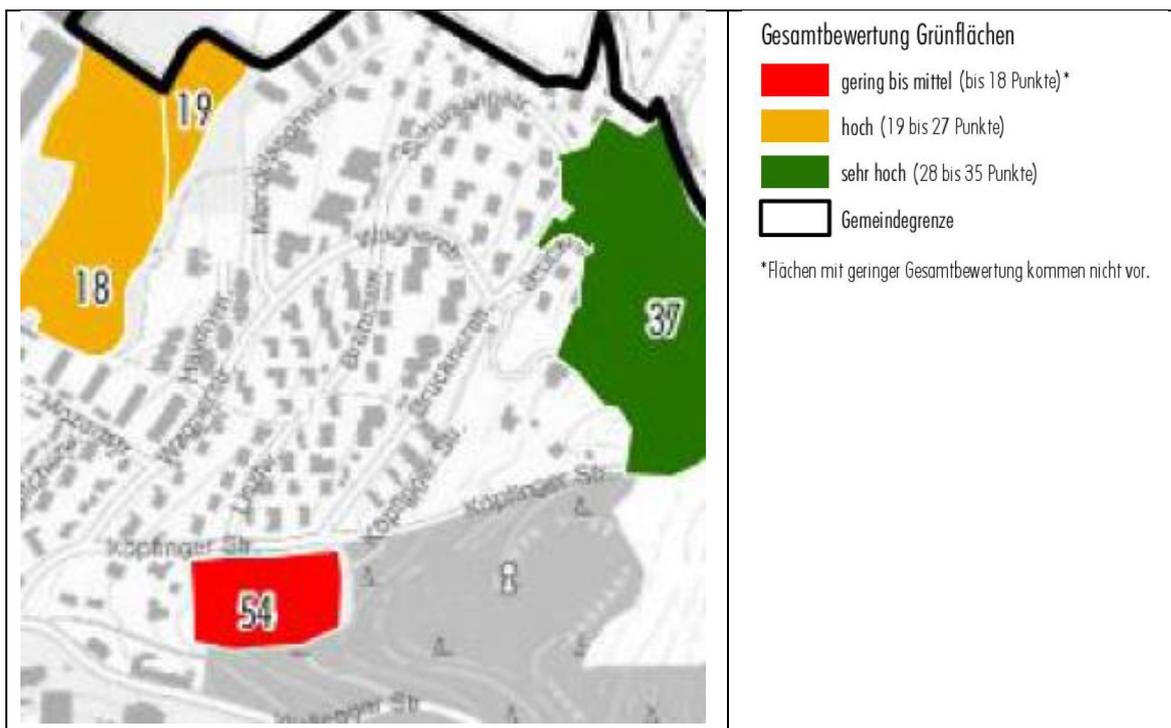


Abbildung 3: Grünraumkonzept Endbericht 2015, Ausschnitt Karte „Gesamtbewertung Grünflächen“, Büro Sieber, o.M.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2019 zur „Entwicklung einzelner Wohnbauflächen nach § 13b BauGB“ wurde die Verwaltung beauftragt in Kaufverhandlungen für die Flächen im Bereich „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ einzutreten.

Die Flächen konnten zwischenzeitlich erworben werden, sodass am 28.11.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst worden ist.

1.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstmalige Bebauung der Flächen südlich der Köpfinger Straße.

Der Bebauungsplan verfolgt die folgenden Ziele:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen insbesondere junge Familien im nördlichen Bereich des Plangebietes durch eine Konzeptvergabe,
- Anwendung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum,
- nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung,
- Arrondierung des Siedlungsbereiches,
- Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und
- standortgerechte und landschaftsverträgliche Begrünung.

Gerade aufgrund der aktuellen Lage der Baubranche ist es deutlich schwieriger neuen Wohnraum zu schaffen als noch vor einigen Jahren. Dementsprechend ist es jetzt geboten an diesem Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ festzuhalten. Die im Plangebiet in der Gebäudezeile an der Köpfinger Straße vorgesehenen Strukturen für Mehrfamilienhäuser bieten die Möglichkeit, Wohnraum unter Anwendung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum der Städte Weingarten und Ravensburg zu schaffen.

1.3 Verfahrensart

1.3.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ sollte gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer



Umweltprüfung aufgestellt werden.

Für die Anwendung des § 13b BauGB mussten die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

Schwellenwert

Die Anwendung des § 13b BauGB war nur zulässig, wenn die Grundfläche i.S. des § 13a BauGB kleiner als 10.000 m² ist. Die Grundfläche i.S. des § 13a BauGB bezieht sich auf die Grundflächen der Wohngebäude.

Der Geltungsbereich des BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ ist ca. 10.170 m² groß. Dabei gliedern sind die Flächen aktuell wie folgt:

- 7.690 m² Wohnbaufläche (davon 440 m² Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)
- 2.460 m² private Grünflächen

Die Baunutzungsverordnung empfiehlt für Wohngebiete eine Grundstücksaufnutzung durch die Hauptgebäude von 40 %. Damit würden sich für das Plangebiet Grundflächen i.S. des § 13a BauGB von max. 3.080 m² ergeben. Im Bebauungsplanentwurf sind folgende Grundstücksausnutzungen festgesetzt: WA I: 0,4 bei 2.200 m² Fläche; WA II: 0,3 bei 4.040 m² und WA III: 0,2 bei 1.450 m². Die tatsächlich maximal zulässigen Grundflächen sind mit insgesamt rund 2.380 m² also niedriger. Der Schwellenwert wird eingehalten.

Zulässigkeit von Wohnnutzung

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) vorgesehen. Damit ist das Kriterium erfüllt.

Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Köpfinger Straße und mittelbar an die Wohnbaugrundstücke Lisztweg 1 und 2, Brucknerstraße 1, 9 und 9/1. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung auf dem FlSt. 787/2, Köpfinger Straße 8. Für die Wohnbebauung nördlich der Köpfinger Straße schaffen die Bebauungspläne BP 52.II „Hochwang, 2. Änderung“ (Rechtskraft 29.04.2016) und BP 127.I „Brucknerstraße / Köpfinger Straße – Änderung“ (Rechtskraft 01.07.1999) Bauplanungsrecht. Das Plangebiet schließt damit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Fristen

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB müssen bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.11.2022 gefasst worden. Das Bebauungsplanverfahren soll im Laufe des Jahres 2024 zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Damit werden die genannten Fristen eingehalten.

Die förmliche Einleitung des Verfahrens, auch im Sinne des § 13b BauGB, beginnt mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Die förmliche Bekanntmachung (§ 2 (1) Satz 2 BauGB) ist bereits Teil des Verfahrens und von der Befristung des § 13b BauGB nicht umfasst. Es wird angemerkt, dass auch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses grundsätzlich außerhalb der Höchstfrist nach § 13b BauGB erfolgen kann.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVP-Pflicht).

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ist folglich nicht UVP-pflichtig.



Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, bestehen nicht. Bei in Rede stehenden Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, hier das FFH-Gebiet „Altdorfer Wald“ (Schutzgebiets Nr. 81-24341), liegt in ca. 800 m Entfernung.

Störfallbetriebe

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Abstand zum nächstgelegenen Störfallbetrieb beträgt mehr als 3,5 km.

Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im beschleunigten Verfahren gelten durch den Verweis in §§ 13b i.V.m. 13a (2) Nr. 1 BauGB, dieselben Regelungen wie für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. So kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft, Mensch sowie das Wirkungsgefüge zu betrachten und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dementsprechend ist ein Umweltbeitrag Teil der Begründung.

Fazit

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nach allgemeiner Rechtsauffassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses am 28.11.2022 erfüllt waren.

1.3.2 Urteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13b BauGB

Am 18.07.2023 urteilte das Bundesverwaltungsgericht Leipzig (BVerwG), dass der § 13b BauGB nicht europarechtskonform ist. Im Ergebnis kommt das BVerwG zu dem Schluss, dass nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden kann, dass eine wohnbauliche Nutzung von Flächen am Ortsrand generell keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Diese Typisierung hatte der Gesetzgeber im § 13b BauGB als Basis für den Verzicht auf eine Umweltprüfung vorgenommen. Aufgrund des Urteils konnte das hier behandelte Bebauungsplanverfahren nicht gemäß § 13b BauGB vollendet werden.

1.3.3 Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) - § 215a BauGB

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich reagiert und mit dem neuen § 215a BauGB eine Möglichkeit eröffnet nach § 13b BauGB begonnene Verfahren weiterzuführen.

Die Möglichkeit der Weiterführung des Verfahrens wird über das Instrument der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB eröffnet. Bei einer sog. Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich somit um jenes Werkzeug, welches zur Überprüfung dient, ob eine Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Sprich ohne die Vorprüfung des Einzelfalls ist es den Planern und Entscheidungsträgern nicht möglich die Entscheidung zu treffen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Folglich stellt die Vorprüfung des Einzelfalls als vorgezogenes Prüfungswerkzeug der Fachplaner zur Untersuchung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen die korrekte Anwendung des Art. 3 (1) i.V.m. (5) SUP-RL und damit die Übereinstimmung mit dem Europarecht sicher. Sollte im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist gem. Art. 3 (1) i.V.m. (5) Richtlinie über die Strategische Umweltprüfung (SUP-RL) eine Umweltprüfung zwingend vorgeschrieben. Eine Fortführung des Verfahrens gem. § 215a BauGB wäre somit nicht mehr möglich.

Kommt die Gemeinde jedoch zu dem Ergebnis, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und dass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind, die nach § 1a (3) BauGB auszugleichen



wären, kann sie das nach §13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abschließen. Die wesentlichen Gründe, warum auf eine Umweltprüfung verzichtet worden ist, sind bekanntzumachen. Der Satzungsbeschluss ist dabei zwingend bis zum 31.12.2024 zu fassen.

1.3.4 Weiterführung des Verfahrens

Die Stadt Weingarten hat sich dazu entschieden, die Heilungsmöglichkeiten die der Bundesgesetzgeber für Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b BauGB begonnen worden sind, zu nutzen. Sie wendet damit geltendes Recht an.

Die Stadt führt das Bebauungsplanverfahren folglich unter Anwendung des § 215a (1) BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB weiter. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB wurde ergänzt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß 215a (1) BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt; dazu werden folgende Beschlüsse wiederholt:

- i. Der Entwurf des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ wird gebilligt. Der Entwurf besteht aus der Planzeichnung vom 03.07.2023, dem Textteil vom 06.05.2024. Es gilt die Begründung mit Umweltbeitrag vom 06.05.2024 sowie die Vorprüfung des Einzelfalls vom 06.05.2024
- ii. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wird beschlossen
- iii. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 (2) BauGB wird beschlossen.

Im Rahmen der Offenlage vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 ist der Lageplan in der Fassung vom 03.07.2023 unverändert ausgelegt worden. Grund hierfür ist, dass die Stadtverwaltung aufgrund der während des Verfahrens aufgetretenen Umstände (Ausscheiden des § 13b BauGB) gezwungen war eine Verfahrensänderung vorzunehmen. Es erfolgte jedoch keine Änderung des städtebaulichen Konzeptes und folglich am zeichnerischen Entwurf selbst. Daher ist auch die „Zusammenfassung Artenschutz“ in der Fassung vom 18.01.2021 unverändert geblieben. Die Artenschutzgutachten wurden jedoch durch eine erneute Untersuchung von Luis Ramos ergänzt. Zum Satzungsbeschluss wird in der Planzeichnung das Kürzel „GE“ für Gehölzerhalt in der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes zum besseren Verständnis jetzt durch den Begriff „Gehölzerhalt“ ersetzt. Daher wird das Fassungsdatum auf den 01.08.2024 geändert.

Die Begründung sowie der Textteil wurden anhand der neuen Kenntnisse und Datengrundlagen (Vorprüfung des Einzelfalls, Artenschutzgutachten) sowie als Reaktion auf die veränderte Rechtslage und die vorliegenden Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden ergänzt. Die textlichen Anpassungen und Änderungen wurden in den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Versionen in blauer Schrift kenntlich gemacht. Auf eine Offenlegung der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Jahre 2023 wurde aus verfahrenstechnischen Gründen verzichtet. Durch den Wegfall des § 13b BauGB war die Stadt dazu gezwungen das Bebauungsplanverfahren den neuen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen und folglich auch die Beteiligung der Öffentlichkeit erneut durchzuführen. Die Stellungnahmen aus dem Jahr 2023 wurden jedoch trotzdem bereits nach Eingang bearbeitet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Weingarten, südlich der Köpfinger Straße und nördlich der Wolfegger Straße.

Nördlich und westlich grenzt das Wohnquartier „Dörfle“ an. Von der südlich verlaufenden Wolfegger Straße ist das Plangebiet durch eine mit Gehölzen bestandene Geländekante getrennt. Östlich liegt ein Waldstück.

Von der Köpfinger Straße steigt das Gelände nach Süden an. Im westlichen Plangebiet, etwa auf Höhe des Lisztwegs ist das Plangebiet von der Köpfinger Straße aus nahezu eben anfahrbar (Höhe üNN etwa 563,10 m). Die nach Süden steigende Geländekante mit einer Höhendifferenz von etwa 2 m beginnt nach ca. 5-6 m. Im weiteren Verlauf steigt das Gelände stetig nach Süden bis zum Hochpunkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 5,7 m auf 543,9 m üNN an.

Im östlichen Plangebiet, etwa auf Höhe der Brucknerstraße (543,2 m üNN) beginnt die Geländekante etwa nach 15 m. Dabei steigt das Gelände in zwei Stufen von 543, 8 m üNN auf 548,3 m üNN um



4,5 m an. Im weiteren Verlauf steigt das Gelände stetig nach Süden bis zum Hochpunkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 9,6 m auf 553,4 m üNN an.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft, etwa parallel zum Plangebiet, ein Wirtschaftsweg in einem Einschnitt; anschließend fällt das Gelände zur Wolfegger Straße hin ab.

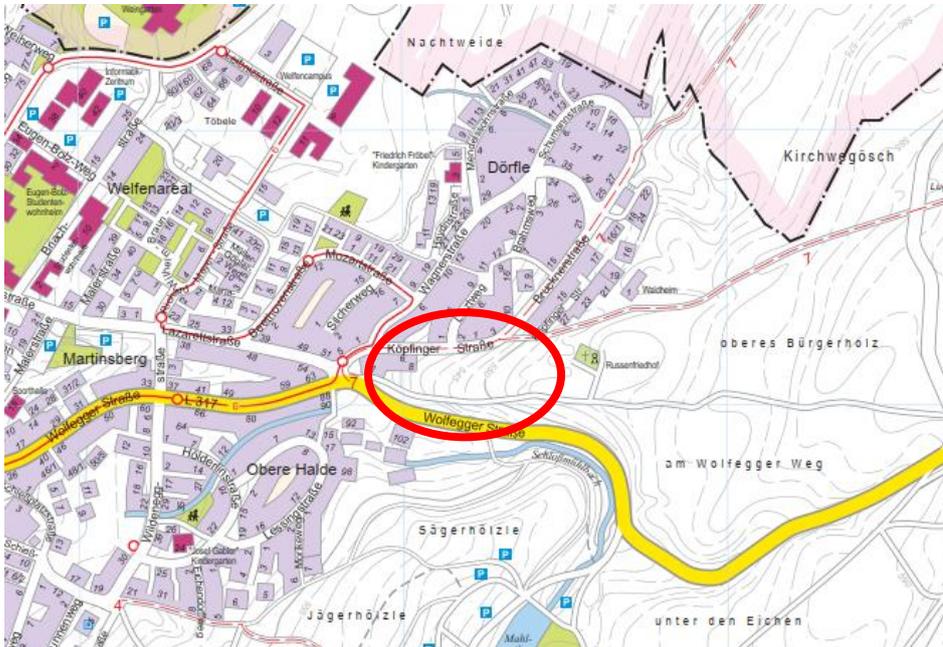


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Stadtplan, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist ca. 1,0 ha groß. Er umfasst die Flurstücke 787/5, 787/7, 787/8, 787/4, 787/9 und 798 sowie untergeordnete Teilflächen des Straßenflurstücks 3044 der Gemarkung Weingarten. Er ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 3044 (die Köpfinger Straße)
- im Osten: durch das Flurstück 789 (eine Waldfläche)
- im Süden: durch das Flurstück 786 (einen Wirtschaftsweg)
- im Westen: durch das Flurstück 787/2 (Köpfinger Straße 8)

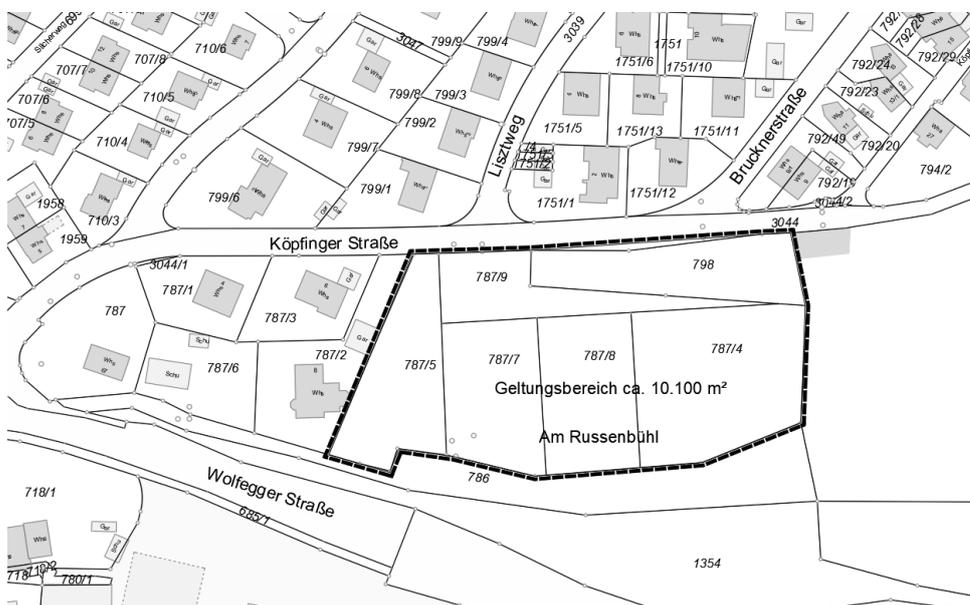


Abbildung 5: Geltungsbereich BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“, Stadt Weingarten, o.M.



4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Kapitel 4.2 Energie) wurde am 25.06.2021 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt.

Östlich des Plangebietes stellt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 sowie ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen nach Plansatz 3.2.2 dar.

Der Bebauungsplan setzt angrenzend an den Regionalen Grünzug und das Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen eine Grünfläche mit Erhaltungs- bzw. Pflanzgeboten fest. Der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Aufgrund der Planungsunschärfe der Raumnutzungskarten des Regionalverbandes (Karten im Maßstab 1:50.000) bestehen von Seiten des Regionalverbandes keine Bedenken zu der Planung.



Regionale Freiraumstruktur (Kap. 3)

-  Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.1)
-  Grünzäsur (Vorranggebiet) (Z) (PS 3.1.2)
-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 3.2.1)
-  Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z) (PS 3.2.2)

Abbildung 6: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, genehmigt 06.09.2023, Ausschnitt, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben o.M. sowie Ausschnitt aus der Legende (Lage Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

4.1.1 Ziele der Regionalplanung

Die Leitlinien der Stadtentwicklung der Stadt Weingarten entsprechen dem Plansatz 2.4.0 Z (2) des Regionalplans. Dieser sagt aus, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch die Aktivierung innerörtlichen Potenzials sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessene Verdichtung zu verringern ist.

Die Stadt Weingarten verfolgt seit Jahren das Konzept der doppelten Innentwicklung. Beispiele sind das ehemalige „Schuler-Areal“ heute „Martinshöfe“ und die Nachnutzung / Reaktivierung des ehemaligen 14 Nothelfer Krankenhauses. Die Innenentwicklung stößt jedoch auch an Grenzen bzw. weist Zielkonflikte z.B. in Bezug auf die Erfordernisse der Klimaanpassung auf, sodass entsprechend der Leitlinien der Stadtentwicklung der Stadt Weingarten auch einzelne Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden sollen. Der Bebauungsplan „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ ist ein solcher Bebauungsplan, der in geringem Umfang Flächen im Außenbereich überplant.

Gemäß Plansatz 2.4.2 Z (3) ist der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.



Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen neben dem regionalen Wohnungsbauschwerpunkt „Riedhof“ ergibt sich aus dem Nachholbedarf von Wohnungsangeboten aus den vergangenen Jahren. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (GMS) sind verschiedene vorbereitende Untersuchungen und Analyse durchgeführt worden. So ist im September 2019 ein „Wohnraumversorgungskonzept“ der Firma GEWOS verabschiedet worden. Dieses ermittelt einen Nachholbedarf für den gesamten GMS von 480 Wohneinheiten. Eine differenzierte Aufteilung des Nachholbedarfs für die einzelnen Kommunen des GMS liegt nicht vor.

Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen wird durch die Einstufung der Stadt als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung vom 19.07.2022 durch das Land Baden-Württemberg untermauert.

Laut Plansatz 2.5.0 Z (3) sind die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtliche gesicherte aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu überplanen.

Das hier in Rede stehenden Plangebiet dient der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen über ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Weingarten beabsichtigt eine Konzeptvergabe, im Bereich der Flächen für Mehrfamilienhäuser, um Wohnraum vor allem für die Nutzergruppen Familien und ältere Menschen bereitstellen zu können. Ziel ist zum einen Wohnraum für Familien zu schaffen und zum anderen, dass ältere Menschen insbesondere aus den benachbarten Quartieren hier altersgerechten Wohnraum finden und so künftig größere Wohnräume (Wohnungen oder auch Ein-/Zweifamilienhäuser) für junge Familien frei werden. Die Regelungen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum der Städte Ravensburg und Weingarten finden Anwendung.

Die Flächen im Wohnungsbauschwerpunkt „Riedhof“ sind im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächen sind aus planungsrechtlichen, eigentumsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen kurzfristig nicht realisierbar. Dasselbe gibt für die geplanten Wohnbauflächen im südöstlichen Gemarkungsbereich – im Anschluss an die Stadtquartiere „Burach-Kreuzberg“ und „Vorderer Ochsen“.

Plansatz 2.4.1 Z (6) sieht eine Mindest-Bruttowohndichte als Ziel der Raumordnung vor. Für Weingarten als Oberzentrum im Verdichtungsraum ist außerhalb des regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunktes „Riedhof“ eine Bruttowohndichte von mindestens 90 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer und niedrigerer Verdichtung erfolgen. Der regionalbedeutsame Wohnungsbauschwerpunkt „Riedhof“ liegt im Westen des Stadtgebietes an den heutigen Siedlungsrand.

Im Plangebiet mit seiner Lage am Waldrand wird die angestrebte Dichte nicht erreicht. Abzüglich der privaten Grünflächen stehen ca. 7.690 m² als Wohnbauflächen und Erschließungsflächen zu Verfügung. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstruktur mit lockerer Einzelhausbebauung im Süden und Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Familien an der Köpfinger Straße im Norden wird bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Personen pro Wohnung eine Einwohnerdichte von 60 EW/ha erreicht. Die Unterschreitung der regionalplanerisch vorgegeben Einwohnerdichte ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage des Gebietes vertretbar. Auf die Übererfüllung des Kriteriums der Einwohnerdichte in dem Gebiet „Martinshöfe“ und die bereits genannte Möglichkeit des Ausgleichs zwischen Bauflächen wird hingewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Östlich und südöstlich grenzt eine Waldfläche an. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Grünfläche bis an die Wolfegger Straße. Südlich der Wolfegger Straße befinden sich eine gewerbliche Baufläche und ein Wasserschutzgebiet. Südwestlich des Plangebietes grenzt eine gemischte Baufläche entlang der Wolfegger Straße an. Westlich und nördlich sind Wohnbauflächen eingetragen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Jedoch räumt der Gesetzgeber für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ausdrücklich die Möglichkeit ein, Gebiete zu entwickeln, die von der Darstellung im FNP abweichen. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt, da es sich um eine Ortsabrundung im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ist der nördliche Teil des Plangebietes als Fläche zur „Aktivierung von Neubaupotenzialen – Schwerpunkt Wohnen“ und die Fläche im südlichen Bereich als Fläche zur „Aufwertung der Grün- und Freiräume“ dargestellt (siehe Ziffer 4.4.1), ein weiterer Beleg dafür, dass die geordnete städtebaulichen Entwicklung gewahrt wird.

Der FNP wird, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, im Wege der Berichtigung angepasst.

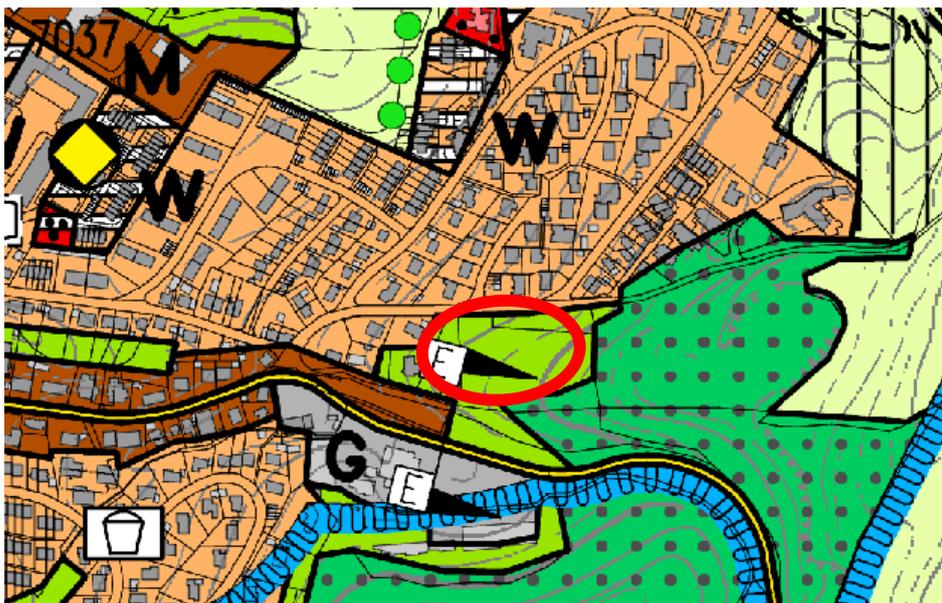


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP 2020, Mittleres Schussental, o.M. (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

4.3 Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird erstmals Bauplanungsrecht im Geltungsbereich geschaffen.

Folgende Bebauungspläne grenzen nördlich der Köpfinger Straße an.

- BP 052.II „Hochwang, 2. Änderung“ (Rechtskraft 29.04.2016) – wesentliche Festsetzungen: Reines Wohngebiet, GRZ 0,3
- BP 127.I „Brucknerstraße / Köpfinger Straße – Änderung“ (Rechtskraft 01.07.1999) – wesentliche Festsetzungen: Reines Wohngebiet, Grundflächen als absolutes Höchstmaß in Quadratmeter bezogen auf einzelne Baufenster



Abbildung 8: Auszug aus der Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Darstellung der Geltungsbereiche (rote Linien), Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet dargestellt durch blaue Ellipse)

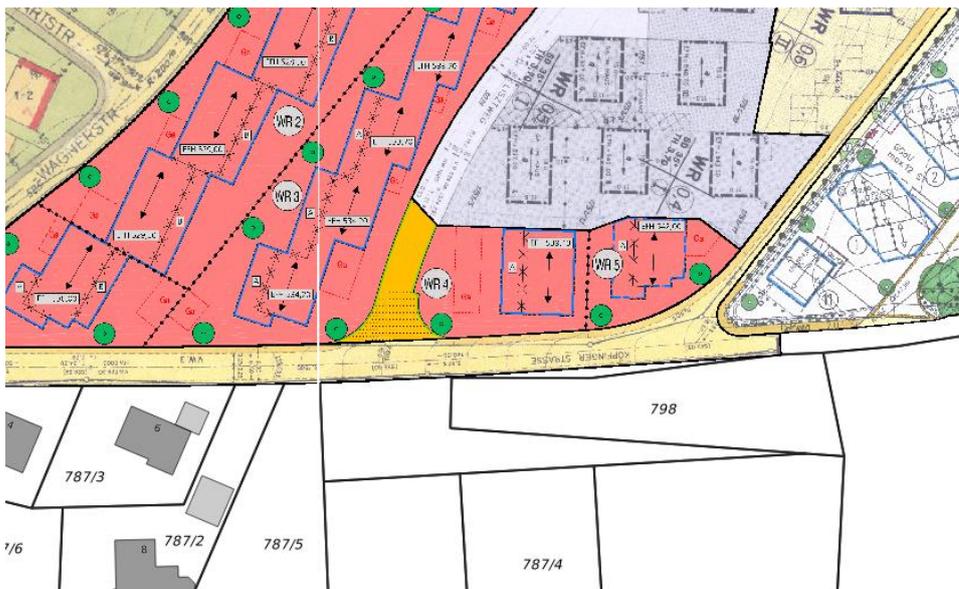


Abbildung 9: Auszug aus der Bebauungsplan-Übersicht, Stadt Weingarten, o.M.

4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

4.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom November 2021 wurde am 15.11.2021 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet ist im ISEK, entsprechend der Ergebnisse des Wohnraumentwicklungskonzeptes im nördlichen Bereich als Fläche zur „Aktivierung von Neubaupotenzialen – Schwerpunkt Wohnen“ und im südlichen Bereich Fläche zur „Aufwertung der Grün- und Freiräume“ dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht damit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

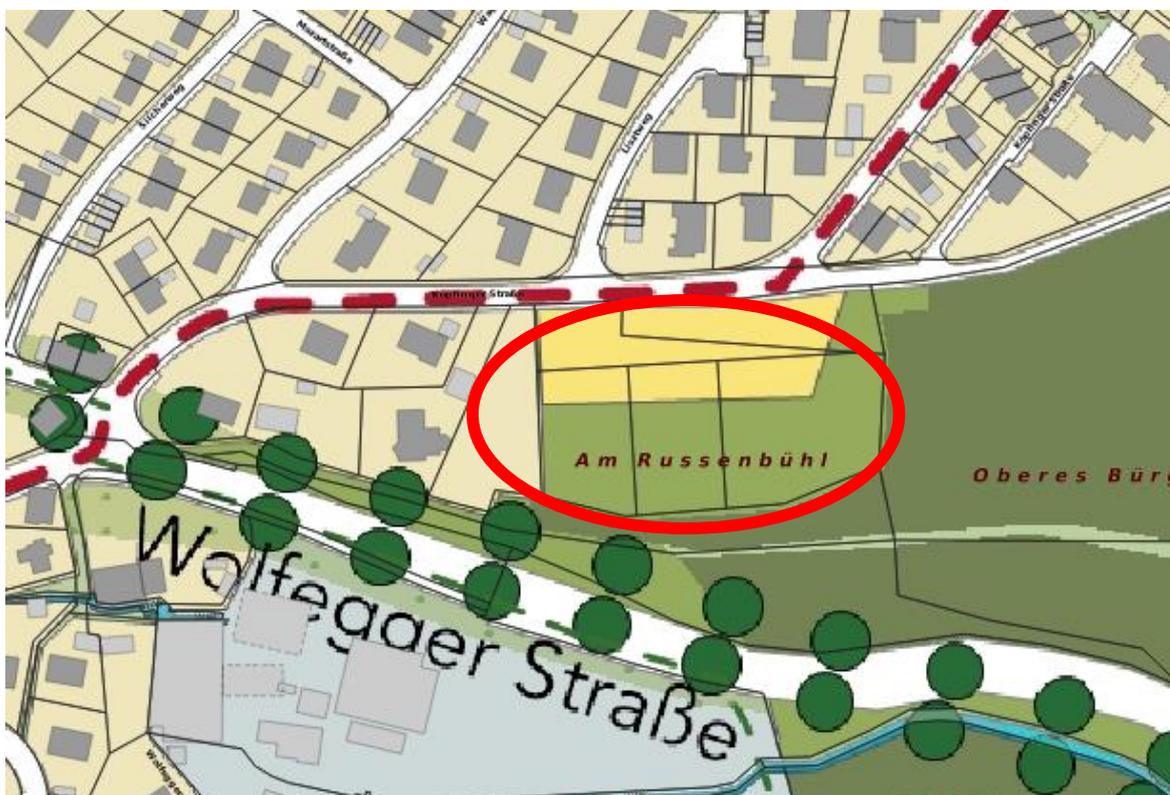


Abbildung 10: ISEK 2040 – Ausschnitt Masterplan, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet rote Ellipse; rot gestrichelt: Blutrtritt – optionaler Verlauf)



5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Köpfinger Straße und die angrenzenden Wohnstraßen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls in öffentlichem Eigentum.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt größtenteils landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Der Bereich nördlich der Böschung wird durch die Stadt Weingarten intensiv, die Böschung selbst extensiv bewirtschaftet. Der westliche Randbereich des Plangebietes ist als Privatgarten angelegt und wird entsprechend von den Anwohnern zur Erholung genutzt.

5.3 Baustruktur

Die Baustruktur in den Wohngebieten nördlich der Köpfinger Straße ist in Bezug auf Körnung, Dachformen, Geschossigkeiten und Haustypen heterogen.

Die Baustruktur im Bereich der Einmündungen von Lisztweg und Brucknerstraße in die Köpfinger Straße ist geprägt von einer aufgelockerten Einzelhausbebauung überwiegend mit Flachdach. Einzelne Gebäude weisen geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Zeltdächern auf. Die Gebäude treten hangseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in Erscheinung.

Im weiteren Verlauf nach Norden wird die Brucknerstraße auf der westlichen Straßenseite von Mehrfamilienhäusern in Flachdachbauweise dominiert. Östlich der Brucknerstraße besteht eine dichte Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund des hängigen Geländes treten die Gebäude talseitig mit einem Geschoss mehr in Erscheinung als hangseitig.

Die Bebauung westlich des Plangebietes an der Köpfinger Straße ist ebenfalls von einer aufgelockerten Einzelhausbebauung geprägt. Hier bestimmen Gebäude mit Satteldächern das Erscheinungsbild. Aufgrund der Topographie treten die Gebäude zur Köpfinger Straße zweigeschossig in Erscheinung.

5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird für den motorisierten Verkehr durch die von West nach Ost verlaufende Köpfinger Straße erschlossen. Bei der Köpfinger Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße innerhalb einer Tempo 30 km/h-Zone am Siedlungsrand. Die Fahrbahnbreite liegt zwischen 6,6 m und 6,8 m im Bereich des Bebauungsplangebietes „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“. Einseitiges Parken ist möglich und grundsätzlich zulässig. Es liegen der Stadt aus dem Bereich keine Beschwerden beispielsweise der Müllabfuhr wegen Parkens in Einmündungsbereichen oder ungenügenden Fahrbahnbreiten aufgrund von parkenden Fahrzeugen vor. Bei Begegnungsverkehr ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

Die Köpfinger Straße dient bereits der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebietes insbesondere der Wohnstraßen Brucknerstraße, Lisztweg und Köpfinger Straße 9 - 27. Die letztgenannten Straßen sind Stichstraßen. Die Köpfinger Straße ist östlich des Abzweigs zu den Wohngebäude 9 – 27 für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur als Rad- und Fußverbindung Richtung Köpfingen nutzbar. Die Straße verfügt westlich des Abzweigs zu den Wohngebäude 9 – 27 auf der nördlichen Seite über einen Gehweg.

Für die Erschließung der Bebauung des südlichen Teilbereichs des Plangebiets ist die Herstellung eines Stichweges erforderlich. Dieser ist als Privatweg ohne Wendeanlage vorgesehen.

Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann genutzt und weiter ausgebaut werden.

Die Buslinie 6 (Weingarten Lerchenfeld – Charlottenplatz – Dörfle) bindet das Gebiet werktags im Halbstundentakt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an. Umsteigemöglichkeiten zu weiteren Buslinien bestehen am Charlottenplatz.

5.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im bestehenden Wohngebiet wird je nach Gebäudetyp in Garagen, auf Stellplätzen oder auch in Tiefgaragen untergebracht. Die Köpfinger Straße, Brucknerstraße und Lisztweg werden auch zum straßenbegleitenden Längsparken genutzt, insbesondere in Bereichen mit Mehrfamilienhäusern. In Folge der Realisierung der hier geplanten Bebauung werden die Parkmöglichkeiten an der Köpfinger Straße im öffentlichen Straßenraum zumindest in Teilen entfallen. An der Köpfinger Straße bestehen östlich des Plangebietes vier öffentliche Stellplätze, diese bleiben unverändert bestehen.

Entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) sind die notwendigen Stellplätze



grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen. Sind auf den Baugrundstücken nicht ausreichend Stellplätze hergestellt (oder werden Stellplätze bzw. Garagen zweckentfremdet) besteht kein Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum unmittelbar vor der eigenen Wohnung. Ein gewisser Fußweg ist dann zumutbar und in Kauf zu nehmen.

6 Umweltbeitrag

6.1 Rechtsgrundlagen Umweltbelange

Mit dem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht Leipzig festgestellt, dass § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) mit dem Unionsrecht unvereinbar ist. Als Folge des Urteils findet nun für alle bereits nach § 13b BauGB aufgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne der § 215a BauGB Anwendung. § 215a BauGB schreibt fest, dass ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, sollten erhebliche durch die Planung bedingte Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Um eine Einschätzung zu den zu erwartenden Auswirkungen treffen zu können, ist gem. § 215a BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB) durchzuführen. Bei einem positiven Urteil (keine erheblichen Umweltauswirkungen) kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren abgeschlossen werden; bei einem negativen Urteil greift das zweistufige Bebauungsplanverfahren.

Die in diesem Fall durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB kommt zu einem positiven Urteil. Infolgedessen kann der Bebauungsplan BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ in entsprechender Anwendung gemäß § 13a BauGB weitergeführt werden. Aus diesem Grund ist weder die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB noch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

6.2 Bestands- und Wirkungsanalyse

6.2.1 Arten und Lebensräume

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist durch landwirtschaftliches Grünland (Mähwiese), eine Grünfläche im Hangbereich (Böschung) und durch Gehölzstrukturen geprägt. Der westliche Rand des überplanten Gebietes liegt innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Hier finden sich bestehende Verkehrsstrukturen (Zufahrtsstraße) und ein angelegter Privatgarten (intensiv überprägte Grünflächen) mit Pool und Gehölzen.

Der Großteil des Gebietes (ausgenommen der westliche, bereits bebaute Randbereich) wurde zwischen März und August 2020 artenschutzrechtlich untersucht und die Ergebnisse in Berichten zusammengefasst. Für detaillierte Informationen siehe „Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplangebietes ‚Köpfinger Straße – Am Oberen Bürgerholz‘“ von Wilfried Löderbusch in der Fassung vom Januar 2021 und „Fachbeitrag Artenschutz/Fledermäuse“ von Luis Ramos in der Fassung vom 21.12.2020. Laut des Berichtes von Herr Löderbusch lässt sich die untersuchte Fläche in zwei Bereiche untergliedern: die leicht nordexponierte Mäh-/Weidewiese und den eher ungenutzten Böschungsbereich. Zudem finden sich einige einzelnstehende Obstgehölze sowie die Saumvegetation des angrenzenden Waldes im Geltungsbereich. Laut Herrn Löderbusch handelt es sich zwar um eine artenreiche landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, jedoch konnte keine der Strukturen einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp zugeordnet werden. Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste oder nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten wurden laut Bericht ebenfalls nicht gefunden.

Hinsichtlich der Fauna konnten von Herr Löderbusch folgende Beobachtungen gemacht werden: Insgesamt wurde 27 Vogelarten, darunter der streng geschützte Grünspecht, auf der Fläche beobachtet. Davon brüten 18 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung. Unter den Brutvögeln sind keine streng geschützten Arten oder Arten der baden-württembergischen Roten Liste. Die streng geschützte Zauneidechse wurde nicht vorgefunden; ein Vorkommen kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. An der nördlichen Böschung wurde ein Individuum der besonders geschützten Bergeidechse vorgefunden; eine kleine Population wird vermutet. Amphibien wurden aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht angetroffen. Bei der Untersuchung der Artengruppe der Insekten wurden insgesamt 13 Tagfalterarten (4 nach BNatSchG besonders geschützt; 2 auf der Vorwarnliste BW), 11 anspruchlose Heuschreckenarten (Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen) und mind. 9 besonders geschützte Totholzkäferarten (Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen) kartiert.

Laut des Berichtes von Herr Ramos wurden im Rahmen der Detektorbegehungen im Mai und Juli 2020



im Geltungsbereich mindestens 7 verschiedene Fledermausarten jagend und überfliegend erfasst. Das Plangebiet dient den Fledermäusen laut des Berichtes als Jagdhabitat und stellt eine wichtige Leitstruktur (östlicher und südöstlicher Bereich) dar. Im direkten Umfeld konnten von mindestens 2 Arten Wochenstuben lokalisiert werden, eine weitere Wochenstube wird im nahen Umfeld erwartet.

Der gesamte Geltungsbereich wurde nochmals Ende April 2024 durch Luis Ramos artenschutzrechtlich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Bebauungsplan und Begehung im April 2024“ in der Fassung vom 06.05.2024 (Verfasser: Luis Ramos) dargestellt und werden hier kurz aufgeführt: Herr Ramos weißt auf den schlechten Zustand der noch stehenden Obstbäume und auf die Bedeutung der absterbenden Obstbäume als Habitatbäume hin. Bei den Begehungen 2024 konnte Herr Ramos feststellen, dass es sich im Bereich der Böschung nicht – wie vermutet – um eine kleine Bergeidechsenpopulation handelt, sondern um eine große Population an Mauereidechsen, welche sich im gesamten Geltungsbereich ausgebreitet haben. Ein nachgewiesenes Vorkommen befindet sich auf Teilflächen der privaten Gartenfläche und Zufahrt im westlichen Bereich, im Bereich der Streuobstbäume im Süden und im Böschungsbereich im Norden. Herr Ramos stellt jedoch die Vermutung auf, dass die Mauereidechse im gesamten westlichen Gartenbereich vorkommt. Bezüglich der Insektenvorkommen verweist Herr Ramos auf das Gutachten von Herr Löderbusch aus dem Jahr 2021 und betont nochmals die Bedeutung der Obstgehölze als Habitat für Totholzkäfer. Auch hinsichtlich der Vogelbeobachtungen verweist Herr Ramos auf das Gutachten von Herr Löderbusch. Herr Ramos konnte im Zuge seiner Begehungen weitere Arten beobachten, welche im Gebiet oder direkt angrenzend brüten (z.B. Girlitz) bzw. brutverdächtig sind. Für das Vorkommen von Fledermausarten verweist Herr Ramos auf sein Gutachten aus dem Jahr 2020.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes sind aufgrund der anthropogenen Überprägung im Gebiet hauptsächlich siedlungstypische, störungstolerante Arten zu erwarten.

Auswirkung der Planung

Durch die Planung wird im Geltungsbereich neues Baurecht geschaffen, was künftig zu Neuversiegelungen führen wird. Geplant ist ein privater Erschließungsweg und insgesamt vier Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten im südlichen Bereich sowie eine Mehrfamilienhausbebauung an der Köpfinger Straße. Durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Neuversiegelungen (Teil- und/oder Vollversiegelung) entfallen künftig Teile des heutigen Privatgartenbereiches sowie Teile des landwirtschaftlich genutzten Grünlandes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die Anlage von Gärten und durch die Pflanzung von Gehölzen ist davon auszugehen, dass auf der heutigen Grünlandfläche künftig ein anthropogen geprägter Strukturreichtum vorzufinden sein wird. Empfindliche Arten werden aus den neu bebauten Bereichen verschwinden und durch siedlungstypische, störungstolerante Arten ersetzt. Die Gehölze im Böschungsbereich entfallen. Ein Teil der Mähwiese im südlichen bzw. östlichen Randbereich wird durch die Festsetzung als Private Grünfläche erhalten. Es wird ein Waldsaumbereich mit einer linearen Heckenstruktur sowie eine entlang der Köpfinger Straße verlaufenden Baumreihe entwickelt. Die vorhandenen Obstgehölze bleiben erhalten. Zudem werden Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs auf Vögel und Fledermäuse sowie zum Erhalt möglichst vieler natürlicher Strukturen getroffen. Der südliche und östliche Randbereich des Plangebietes steht den Tierarten somit auch künftig als (Nahrungs-)Habitat zur Verfügung.

Laut der artenschutzrechtlichen Gutachten von Herrn Löderbusch (Fassung vom Januar 2021) und Herrn Ramos (Fassung vom 21.12.2020 sowie vom 06.05.2024) können bei Beachtung der in den Gutachten formulierten Empfehlungen und Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Maßnahmen wurden entsprechend dem aktuellen Gutachten aus dem Jahr 2024 angepasst. Hinsichtlich der im Gutachten vom 06.05.2024 erstmals erwähnten Mauereidechse, sind nach fachlicher Einschätzung von Herr Ramos vermutlich keine Abfangmaßnahmen oder externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden vor jedweder Bautätigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg getroffen. Da die Art aktuell hauptsächlich in den anthropogen überprägten Bereichen (Böschung, Privatgarten) und im Bereich der Streuobstbäume vertreten ist und diese Bereiche teils erhalten (Obstbäume) bzw. im Fall der Privatgärten auf das gesamte Gebiet ausgedehnt werden sowie aufgrund der großen Individuenanzahl (80-100 Individuen), sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die Eidechsenart zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als mittel bis hoch einzustufen.

6.2.2 Schutzgebiete und Biotope; Biotopverbundplanung

Bestandsaufnahme

Ca. 800 m südöstlich des Plangebietes beginnt das Natura 2000-Schutzgebiet (FFH-Gebiet) „Altdorfer Wald“ (Nr. 812-4341).



In einer Entfernung von ca. 430 m südwestlich der überplanten Flächen findet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet „Laurental und Rößlerweiher“ (Nr. 4.36.015). Das gemäß § 30 BNatSchG sowie gem. § 33 NatSchG BW geschützte Offenlandbiotop „Hohlweg nordöstlich Weingarten“ (Nr. 1-8123-436-0616) liegt etwa 50 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umfeld der Planung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Flächen des landesweiten Biotopverbundes im Offenland liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In einer Entfernung von etwa 60 m nordöstlich des überplanten Gebietes beginnt eine Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte.

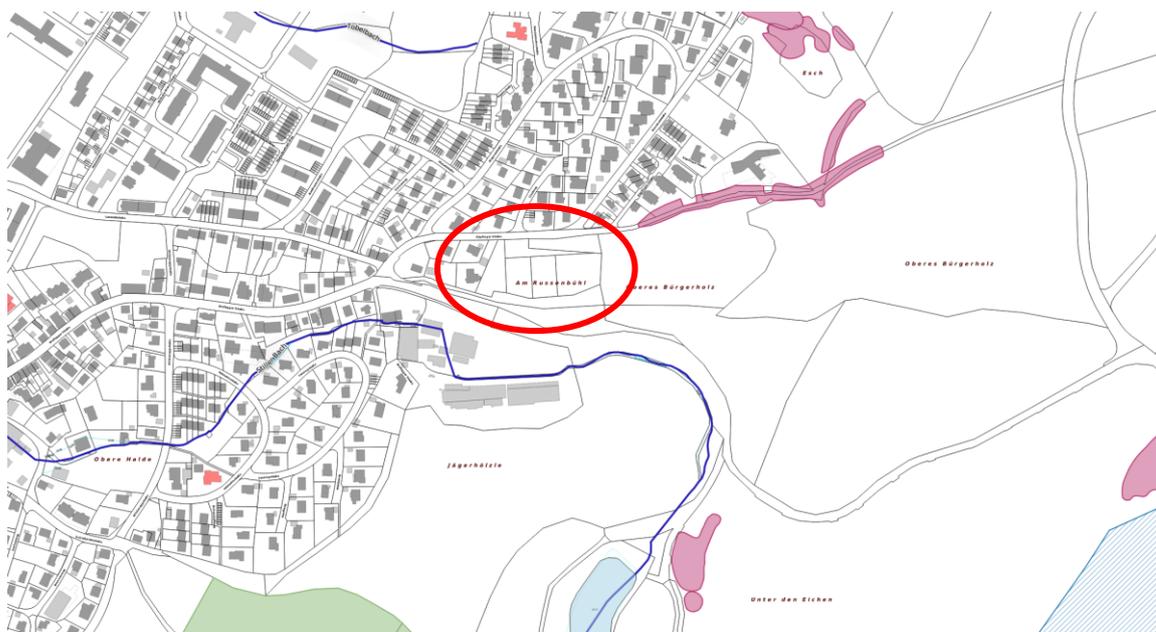


Abbildung 11: Lageplan der Schutzgebiete und Biotope im Umkreis des Plangebietes, Stadt Weingarten, o.M. (rote Ellipse = Plangebiet; magenta Flächen = Offenlandbiotope; dunkelblaue Linie = Fließgewässer; grüne Fläche = Landschaftsschutzgebiet; blau straffierte Fläche = Natura 2000 (FFH) -Gebiet)

Auswirkung der Planung

Aufgrund der Waldstrukturen und der Verkehrswege, die sich zwischen Plangebiet und Natura 2000-Schutzgebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet befinden sowie aufgrund der räumlichen Distanz, sind die genannten Schutzgebiete nicht von der Planung betroffen. Auch eine Beeinträchtigung des Offenlandbiotopes ist aufgrund seiner bereits vorbelasteten Lage an einem bestehenden Verkehrsweg sowie aufgrund der dazwischenliegenden Gehölzstrukturen auszuschließen.

Die Flächen des landesweiten Biotopverbundes erfahren aufgrund der Distanz ebenfalls keine Beeinträchtigung.

6.2.3 Boden und Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche von Sedimenten der Illmensee-Formation und des Hasenweiler-Schotter überlagert werden.

Geologisch betrachtet zählt der westliche Bereich des Plangebietes gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zur Illmensee-Formation (qIL). Dabei handelt es sich um glazigen gebildete Glazial-, See- und Schmelzwassersedimente des zweiten Rib- und des ersten würmzeitlichen Vorstoßes des Rheingletschers, welche sich hauptsächlich aus Feinsedimenten und Diamiktit zusammensetzen. Laut der hydrogeologischen Karte des LGRB handelt es sich bei der Illmensee-Formation um Porengrundwasserleiter mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit. Der östliche Teil des Geltungsbereiches zählt hingegen zu dem Hasenweiler-Schotter (qHWg). Hierbei handelt es sich um fluvial bzw. glazigen gebildete Schotter und/oder Sande



alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne. Der Hasenweiler-Schotter besteht hauptsächlich aus Kiesen und Sanden und ist in der hydrogeologischen Karte des LGRB als Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit eingetragen.

Laut der Bodenkarte des LGRB hat sich im Plangebiet aus den würemzeitlichen Schottern Podsolige Parabraunerde-Braunerde gebildet (U47). Der Bodentyp ist in seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit sehr hoch, in seiner Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als mittel und hinsichtlich seiner natürlichen Bodenfruchtbarkeit ebenfalls als mittel bewertet. Die Bewertung des Bodens als Standort für naturnahe Vegetation ist als nicht hoch bis sehr hoch eingetragen. Dieser Bodentyp hat nur wenige Vorkommen im Bereich östlich und südöstlich von Ravensburg. Der nordwestliche Ausläufer des Geltungsbereiches ist in der Bodenkarte des LGRB als Siedlung festgelegt.

Die Böden im Plangebiet sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Mähwiese sowie durch eine eher extensivere Bewirtschaftung im Bereich der Böschung geprägt. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches sind Teilbereiche des Bodens durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen und den angelegten Pool bereits versiegelt, der restliche Boden ist anthropogen überprägt. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihren Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für natürliche Vegetation nicht mehr nachkommen. In den unversiegelten Grünflächen hingegen erfüllen die Böden uneingeschränkt ihre Funktionen.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

Auswirkung der Planung

Durch die Planung werden Neubebauungen und -versiegelungen ermöglicht, wodurch die Böden im überplanten Gebiet künftig ihre Funktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen können. Die Durchlässigkeit der Böden in den Bereichen der Neuversiegelungen wird herabgesetzt oder verschwindet völlig, wodurch die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr möglich sein wird.

Im Rahmen der Bauarbeiten werden die Böden im Plangebiet teilweise abgetragen und umgelagert. Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, wodurch in diesen Bereichen die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gewährleistet wird.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können bei Hanglage oder der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Im südlichen und östlichen Randbereich (Waldabstand) bleiben die Böden auch künftig unversiegelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als mittel bis hoch zu bewerten.

6.2.4 Wasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 85 m südlich des überplanten Gebietes verläuft der „Schlossmühlbach“, welcher jedoch durch verkehrliche und forstliche Strukturen räumlich vom Plangebiet getrennt ist.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb oder nahe eines Überschwemmungsgebietes.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich vorwiegend um offene bzw. unversiegelte Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Auf dem Großteil der Flächen ist eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden möglich. Bei Starkregenereignissen kann es jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen. Südlich des Geltungsbereiches findet sich ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, welcher das Plangebiet selbst jedoch nicht tangiert.

Über den genauen Grundwasserstand ist zum aktuellen Zeitpunkt nichts bekannt, aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Der überwiegende, heute landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes ist bis dato nicht an die Frischwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung der Stadt Weingarten angeschlossen. Im westlichen Geltungsbereich kann aufgrund der bereits bestehenden Erschließung und Bebauung davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich bereits an die Trinkwasser- und Abwasserleitungen der Stadt Weingarten angeschlossen ist. Zum aktuellen Zeitpunkt fallen innerhalb des Geltungsbereiches keine Abwässer an.



Auswirkung der Planung

In neu versiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt (teilversiegelte Flächen) über die belebte Bodenzone versickern. Aufgrund der verringerten Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet kann es geringfügig zu Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf kommen. Generell wird die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin garantiert, da Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind. Durch die Begrünung von Dächern werden zudem Retentionsflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als mittel zu bewerten.

6.2.5 Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestandsaufnahme

In den offenen Grünflächen des Plangebietes kommt es zur Kaltluftbildung, während aus den angrenzenden Waldbereichen Frischluft in das Gebiet strömt. Die Gehölze im Plangebiet sowie der angrenzende Wald haben zusätzlich eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. In den kleinflächigen bereits durch Verkehrs- bzw. Gartenwege versiegelten Bereichen findet in sehr geringem Umfang eine erhöhte Wärmeabstrahlung statt.

Die Luftqualität im Plangebiet ist in geringfügigem Maße durch angereicherte Schadstoffe der im nahen Umkreis vorhandenen Verkehrswegen vorbelastet.

Auswirkung der Planung

Aktuelle Untersuchungen zeigen, dass nahezu alle unbebauten Flächen am östlichen Stadtrand eine hohe stadtklimatische Bedeutung aufweisen (siehe Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes – KLAK – von 2023). Jedoch bedeutet das nicht, dass am östlichen Siedlungsrand keine bauliche Entwicklung mehr zulässig ist. Vielmehr ist jede Fläche im Detail zu betrachten. Die generell hohe Bedeutung der unbebauten Wiesenflächen am östlichen Stadtrand hängt mit den Kaltluft- und Frischluftströmen von den östlichen Höhenzügen in Richtung Schussental zusammen.

Betrachtet man den eigentlichen Geltungsbereich, dann ist es richtig, dass durch die im Rahmen der Planung ermöglichte Neuversiegelung die Kaltluftbildung im überplanten Gebiet künftig vermindert und die Wärmeabstrahlung der (teil-)versiegelten Bereiche begünstigt wird.

Im südlichen und östlichen Randbereich (geplante Grünfläche mit Gehölzstrukturen) bleibt die Funktion der Grünlandflächen als Kaltluftproduzenten erhalten.

Im nördlichen Geltungsbereich entfallen die Gehölze am oberen Rand der Böschung im Rahmen der Neubebauung. Der Wald sowie die Obstgehölze im südlichen Flächenabschnitt bleiben jedoch erhalten und werden durch Gehölzpflanzungen entlang der Köpfinger Straße und auf den privaten Grundstücken ergänzt, wodurch diese auch in Zukunft der Aufgabe als Frischluftproduzenten nachgehen und eine temperaturregulierende und luftfilternde Funktion erfüllen können.

Zwischen der Bebauung kann die Frisch- und Kaltluft aus dem angrenzenden Waldgebiet weiterhin Richtung Innenstadt strömen. Es ist kein Gebäuderiegel vorgesehen, der ein umströmen verhindern würde. Die Gebäude an der Köpfinger Straße sind mit maximal 13 m Höhe und die südliche Gebäudezeile mit max. 10,5 m Höhe vorgesehen. Zur Landschaft hin, hier nach Süden, sind die Gebäude folglich niedriger.

Das städtische Klima wird durch die Planung nur in geringfügigem Maße beeinträchtigt.

Die Luftqualität im Plangebiet erfährt durch die Bebauungsplanaufstellung keine erhebliche Veränderung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als mittel zu bewerten.

6.2.6 Mensch

Bestandsaufnahme

Das betrachtete Gebiet besitzt aufgrund seiner Strukturen und aufgrund der Nähe zu Bestandsbebauungen eine gewisse Erholungsfunktion. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Durch die bestehenden Einfriedungen ist die Begehbarkeit des Gebietes stark eingeschränkt. Der westliche Randbereich des überplanten Gebietes ist als Privatgarten angelegt.



Auswirkung der Planung

Durch die Planung werden der bestehende Privatgarten sowie das landwirtschaftlich genutzte Grünland größtenteils der neuen Bebauung weichen. Die Erholungseignung des Gebiets wird durch die Planung geringfügig gemindert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

6.2.7 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Weingarten. Das überplante Gebiet ist in westlicher und nördlicher Richtung von Verkehrswegen und Bebauungen umgeben; etwas südlich (getrennt durch Gehölzstrukturen) liegt ein Sägewerk der Franz Habisreutinger GmbH & Co. In südlicher und östlicher Richtung ist der Geltungsbereich von Wald-/Gehölzstrukturen umgeben. Aufgrund der Topografie sowie aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Gebiet nur aus Richtung Westen und Norden einsehbar und wegen der Lage angrenzend an ein Waldgebiet spielen die Flächen für das Landschaftsbild keine Rolle. Einzig das städtische Ortsbild wird durch das Gebiet beeinflusst.

Auswirkung der Planung

Die vorhandenen Strukturen im südlichen Randbereich der Fläche bleiben erhalten. Der grundlegende Charakter des Gebietes ändert sich durch die Neubebauung. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt; das Ortsbild hingegen erfährt eine Veränderung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Es liegen keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Auswirkung der Planung

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.2.9 Erneuerbare Energien

Bestandsaufnahme

Laut Luftbild findet im nahen Umfeld des Plangebietes in geringem Maße die Nutzung von Photovoltaikanlagen (auf den Dachflächen) Anwendung. Im Geltungsbereich selbst finden sich aktuell keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Energie aus erneuerbaren Energiequellen. Laut des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) trifft die Globalstrahlung mit ca. 1.161 kWh/m² auf das überplante Gebiet.

Auswirkung der Planung

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarthermie und/oder Photovoltaik) verpflichtend.

6.3 Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Grünordnungskonzept und der städtebauliche Entwurf gehen behutsam auf die örtliche Situation ein, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ sowie „Boden und Fläche“ zu reduzieren.

So konzentriert sich die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, während die südlichen und östlichen Teile von Hauptgebäuden freibleiben und als private Grünflächen, inkl. Regelungen zur Nutzung und Pflege, festgesetzt sind. Außerdem ist der Erschließungsweg mit einem minimalen Querschnitt und ohne Wendeanlage vorgesehen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Waldsaum ist durch eine zweischürige Mahd bzw. alternativ durch Schafbeweidung extensiv zu pflegen, um so den bestehenden Artenreichtum der Fläche zu erhalten bzw. auf lange Sicht zu verbessern.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzerhalt dient der dauerhaften Sicherung des bereits vorhandenen Gehölzbestandes und damit der Durchgrünung des Plangebietes.



Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen, um so Retentionsflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser zu schaffen, die städtischen Kanalsysteme zu entlasten, CO₂ zu absorbieren und das Kleinklima zu verbessern. Zudem spielen Gründächer bei geeigneter Bepflanzung eine wichtige Rolle beim Thema Insektenschutz in städtischen Gebieten sowie bei der Sicherung der Biodiversität.

Zum Schutz des Grundwassers sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die Durchlässigkeit von Böden sowie dadurch bedingt die Funktionalität der natürlichen Bodenfunktionen wird durch die planungsrechtliche Festsetzung, dass bei der Neuanlage von Stellplätzen, Aufstellflächen vor Garagen sowie bei Zufahrten zu Garagen und Carports wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, gesichert. In den Bereichen mit wasserdurchlässigen Oberflächen ist auf den Einsatz von chemisch wirksamen Taumitteln (Streusalz) zu verzichten, um eine Ausbreitung von Halophyten (Salzpflanzen) und folglich die Verdrängung von standortgerechten Pflanzen zu vermeiden.

Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Insekten ist die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen für die Außenbeleuchtung vorgeschrieben. Unnötige Blendwirkungen und Störungen der Arten sollen somit vermieden werden.

Bei der Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen sind reflexionsarme Photovoltaikmodule zu verwenden, um fehlgeleitete Eiablagen durch wassergebundene Insekten zu vermeiden.

Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen dauerhaft zu sichern, ist bei der Errichtung von Zäunen ein Abstand von mindestens 20 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten und auf die Verwendung von Sockelmauern zu verzichten. Aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens sind Thuja und andere nicht heimische Gehölzarten im Bereich von Einfriedungen nicht zugelassen.

Zum Schutz vor Vogelschlag und folglich zum Zwecke des Artenschutzes ist bei dem Bau von Gebäuden die Verwendung von Vogelschutzverglasungen vorgeschrieben. Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr, weshalb große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, dazu beitragen, dass Glas zur Vogelfalle wird (Vogelschlag).

Durch die Festsetzung von Pflanzgebieten sowie von Pflanzbindungen im Plangebiet wird die Durchgrünung des Geltungsbereiches und somit eine möglichst naturnahe und ökologisch verträgliche Bauweise gefördert. Der durch die Pflanzungen entstehende Strukturreichtum im überplanten Gebiet fördert des Weiteren den Artenreichtum. Zudem sichert die Pflanzung eines Gehölzstreifens zwischen Privatgärten und privater Grünfläche den dauerhaften Erhalt des für die vorkommenden Fledermausarten essenziellen Dunkelkorridors. Die Fristenregelung zur Gehölzpflanzung ist essenziell dafür, dass der Gehölzstreifen zeitnah seine Wirkung entfalten kann, die Fledermäuse nicht erheblich gestört werden und dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

6.4 Umweltbeitrag Fazit

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ökologisch teilweise hochwertige Fläche. Aus diesem Grund wurde die Fläche im Auftrag der Stadtverwaltung mehrfach durch Fachgutachter begangen, betrachtet und untersucht. Die Ergebnisse dieser Gutachten, der Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Betrachtung der örtlichen Begebenheiten (Vegetationsstrukturen) haben gezeigt, dass der östliche und südliche Bereich des Geltungsbereiches besonders schützenswert ist und folglich künftig nur eingeschränkt nutzbar sein wird. Die wertvollen ökologischen Strukturen werden durch entsprechende Festsetzungen auch in Zukunft weiterhin vorhanden sein. Auch dem Artenschutz wird durch entsprechende Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genüge getan.

Im Zusammenspiel der behutsamen städtebaulichen Planung und den in Ziffer 6.3 „Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“ festgesetzten Maßnahmen ist das Ziel der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und insbesondere auf die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ sowie „Boden und Fläche“ erreicht.

7 Städtebauliches Konzept der Planung

Das Plangebiet soll im Rahmen einer Ortsrandarrondierung mit zwei Gebäudezeilen bebaut werden. Dabei sollen entlang der Köpfinger Straße Mehrfamilienhäuser mit Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen wie Familien und ältere Menschen entstehen. Während die südliche Gebäudezeile, die aufgrund der Topographie auch langfristig den Siedlungsrand darstellen wird, in einer eher lockeren Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohnungen geplant ist.



Um erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden wird die Bebauung im Norden den Plangebietes in den beiden Gebäudezeile konzentriert. Der südliche und östliche Teil des Geltungsbereiches bleibt Grün (siehe Ziffer 6.3).

7.1 Eigentumsverhältnisse – Planung

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Weingarten.

7.2 Nutzungen und Baustruktur – Planung

Im Plangebiet soll im Rahmen einer Ortsrandabrundung Wohnbebauung entstehen. Dabei sind an der Köpfinger Straße Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit max. 18 Wohnungen und in der südlichen Gebäudezeile vier kleinere Wohngebäude für 1 bis max. 2 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend kommt die Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als Gartenflächen und private Grünflächen sowie die Flächen für die Erschließung (Straßen, Zufahrten, Stellplätze etc.) hinzu.

Die hier vorgesehene Bebauungsstruktur fügt sich in die bestehende Struktur des Stadtquartiers „Dörfle“ mit seiner Mischung aus Einzel- bzw. Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (im Geschosswohnungsbau) ein.

7.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung - Planung

Die nördliche Gebäudezeile wird direkt von der Köpfinger Straße erschlossen.

Zur Erschließung der südlichen Gebäudezeile ist ein privater Wohnweg ohne Wendemöglichkeit geplant. Der Wohnweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m vorgesehen. Das bedeutet, dass Begegnungsverkehr Pkw – Pkw nicht möglich ist. Im Begegnungsfall ist Rücksicht zu nehmen und auf den privaten Grundstücken zu warten. Im Kurvenbereich und im Einmündungsbereich ist der Stichweg breiter vorgesehen, da hier ein Fahren auf Sicht nur bedingt möglich ist.

Der private Erschließungsweg wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt. Zum Abtransport der Müllgefäße ist an der Einmündung des Stichwegs in die Köpfinger Straße eine Fläche zur Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung vorgesehen. Das Befahren des privaten Stichweges mit Müllfahrzeugen ist damit nicht erforderlich.

Die Überprüfung der Sichtfelder hat ergeben, dass nur eine sehr kleine Fläche des Plangebietes östlich der Einmündung vom Sichtdreieck überlagert wird, sodass auf die Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Das Straßengesetz BW hier insbesondere § 28 (2) StrG (Anpflanzungen und Zäune) gilt ungeachtet der Ausweisung bzw. nicht Ausweisung eines Sichtfeldes im Bebauungsplan.

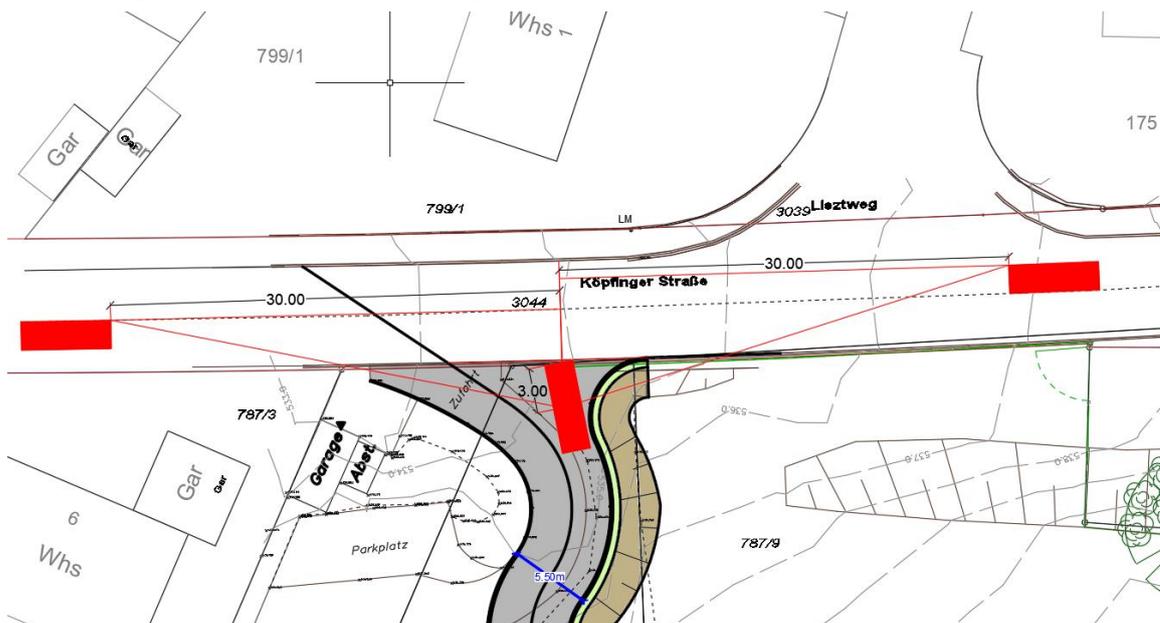


Abbildung 12: Schematische Darstellung der Sichtfelder, Stadt Weingarten, o.M. 01.06.2023 (Basis: Straßenplanung IB Zimmermann, Amtzell (Stand 23.05.2023)



Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Telekommunikationsinfrastruktur werden im Rahmen der Herstellung des privaten Stichwegs berücksichtigt.

Die nördliche Gebäudezeile kann an die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikation) der Köpfinger Straße anschließen.

7.4 Ruhender Verkehr – Planung

Grundsätzlich gilt, dass die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken, und nicht im öffentlichen Straßenraum, nachzuweisen und anzulegen bzw. zu errichten sind. Das gilt für bereits errichtete Gebäude und die hier geplante Bebauung. Sind auf den Baugrundstücken nicht ausreichend Stellplätze hergestellt (oder werden Garagen zweckentfremdet) besteht kein Anspruch auf einen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum unmittelbar vor der eigenen Wohnung. Ein gewisser Fußweg ist in Kauf zu nehmen.

In der nördlichen Gebäudezeile soll der ruhende Verkehr in den Hanggeschossen z.B. in Tiefgaragen untergebracht werden. Ergänzende ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken z.B. für Besucher aber auch für die Bewohner sind denkbar. Der Bebauungsplan macht hier keine exakten Vorgaben, sondern setzt den Rahmen für verschiedene Lösungsmöglichkeiten.

In der südlichen Gebäudezeile ist der ruhende Verkehr auf den privaten Wohnbaugrundstücken unterzubringen. Der private Stichweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m zu schmal für ein Parken entlang des Weges. Die Topographie ermöglicht, dass in der südlichen Gebäudezeile die Garagen so in den Hang geschoben werden, dass die Dachflächen als Terrasse nutzbar sind; alternativ kann auch in den Hanggeschossen geparkt werden.

8 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die geplanten Wohnbauflächen südlich der Köpfinger Straße, inklusive der für die Erschließung erforderlichen Flächen sowie die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Wahrung des gesetzlichen Waldabstandes bis an den bestehenden Waldrand im Osten und Süden. Im Westen wird das heute als Gartengrundstück genutzte Flurstück 787/5 in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der geplanten Nutzungen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nördlich der Köpfinger Straße angrenzenden Bebauungspläne BP 127.I „Brucknerstraße / Köpfinger Straße“ und BP 052.II „Hochwang, 2. Änderung“ setzten in ihren Geltungsbereichen jeweils Reine Wohngebiete fest.

Um Konflikte auch Lärmkonflikte durch die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Ziffer 2 – BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO zu vermeiden werden diese auf Basis von § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Plangebiet differenziert für die Gebäudezeile an der Köpfinger Straße und die südliche Gebäudezeile festgesetzt worden. Ziel der unterschiedlichen Festsetzung ist die Realisierung der städtebaulichen Konzeption, die an der Köpfinger Straße vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine dichtere Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung schaffen auch die Voraussetzung für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Während die geringere Baudichte der südlichen Gebäudezeile einen harmonischen, durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Übergang in die freie Landschaft ebenso sicherstellt wie die Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Der schmale private Erschließungsweg ohne Wendeanlage, trägt der geringeren baulichen Ausnutzung in der südlichen Gebäudezeile ebenfalls Rechnung.



Zahl der Vollgeschosse (Z) und Gebäudehöhen (GH)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und die Gebäudehöhen (GH) definiert.

Entlang der Köpfinger Straße sieht der Bebauungsplan max. 3 Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe (GH) von max. 13 m über dem Bezugspunkt (BP) vor. In der südlichen Gebäudezeile sind 2 Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von max. 10,50 m über BP zulässig. Diese Festsetzungen tragen ebenfalls zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum bei.

Bei der Planung der Gebäude sind alle Kriterien die das Maß der baulichen Nutzung definieren (auch GRZ und GFZ) einzuhalten, auch wenn ein Wert ggf. nicht voll geschöpft werden kann.

Maßgeblich für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen sind die im Textteil definierten Bezugspunkte. Diese sind als Schnittpunkt der diagonalen des geplanten Gebäudes senkrecht gemessen zur Straßengradiente definiert. Damit ist sichergestellt, dass auch Wandanteile eines Hanggeschosses die optisch in Erscheinung treten bei der Ermittlung der Gebäudehöhe berücksichtigt werden.

Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach bemisst sich am oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika, gemeint ist der obere Abschluss der Wand bzw. der Attika des obersten Geschosses auch wenn dieses kein Vollgeschoss sein sollte.

Die nördliche Gebäudezeile ist deutlich höher zulässig als die bestehenden Gebäude Lisztweg 1 und Brucknerstraße 2. Grund ist der erforderliche sparsame Umgang mit Grund und Boden, das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu realisieren und die Vorgaben der Regionalplanung zur Einwohnerdichte. Aus städtebaulicher Sicht ist die höhere Bebauung auf der Südseite der Köpfinger Straße ebenfalls vertretbar. Die neuen Gebäude werden einen Abstand von 16 m zur Bestandsbebauung einhalten. Außerdem sind die Terrassen, Balkone und Hauptaufenthaltsflächen der Gärten der Wohnhäuser Lisztweg 1 und Brucknerstraße 2 hauptsächlich nach Westen orientiert. Der Bebauungsplan schreibt die offene Bauweise vor. Damit kann kein durchgängiger Gebäudeblock entstehen, sodass immer auch eine teilweise Besonnung der Gärten von Süden gewährleistet ist.

Die Gebäude Köpfinger Straße 9 und 9/1, ebenfalls nördlich der Köpfinger Straße gelegen, sind aus städtebaulicher Sicht von der hier vorliegenden Planung deutlich weniger betroffen, als die Gebäude Lisztweg 1 und Brucknerstraße 2. Der hier vorliegende Bebauungsplan sieht südlich der Gebäude Köpfinger Straße 9 und 9/1 den Erhalt des bestehenden Gehölzes fest. Zwischen den genannten Gebäuden und der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet besteht zudem ein Abstand von ca. 32 m.

8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern unterschiedlicher Körnung setzt die bereits beschriebene städtebauliche Konzeption in Planungsrecht um und greift die in der Umgebung vorhandenen unterschiedlichen Dichten und Körnungen der Einzelhausstrukturen auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, werden durch die Baugrenzen definiert. Dabei ist entlang der Köpfinger Straße ein Baustreifen festgesetzt, der für die geplante Konzeptvergabe den Projektentwicklern einen Gestaltungsspielraum für die Planung der Mehrfamilienhäuser bietet. Die südliche Gebäudezeile ist mit einer lockeren Einzelhausstruktur geplant. Dies spiegelt sich in der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen als grundstücksbezogene überbaubare Flächen wider.

8.1.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze,

Carports werden als überdachte Kfz-Abstellplätze, die mindestens an einer Seite offen sind definiert. Tiefgaragen sind weitgehend unterirdische Gemeinschaftsgaragen.

Um zukünftigen Bauherren und Architekten einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen sind die Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen großzügig gefasst worden. Jedoch sind diese Nutzungen im Bereich der privaten Grünflächen mit dem Ziel ausgeschlossen worden, die Gartenbereiche im Übergang zur freien Landschaft vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen, den gesetzlich geforderten Waldabstand einzuhalten und einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und Grünstrukturen zu sichern.

8.1.6 Nebenanlagen und Wärmepumpen

Die Regelungen zu Nebenanlagen stellen sicher, dass diese Nutzungen zum Schutz des Eigentums vor Sturmschäden innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden können jedoch nicht innerhalb



des Waldabstands. Dabei sind Ausnahmen für kleinere Nebenanlagen z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten im Einzelfall möglich. Die Ausnahmen sollen u.a. die Bewirtschaftung der Gartenflächen und die Pflege des Waldsaums erleichtern. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Waldes auch Grillstellen oder Feuerstellen innerhalb des Waldabstandes unzulässig sind.

Der steigenden Nachfrage nach Wärmepumpen und den damit verbundenen Konflikten wegen Lärm wird durch die Regelung, dass solche Geräte den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten müssen, Rechnung getragen.

8.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA I ist die Zahl der in Summe zulässigen Wohneinheiten auf maximal 18 beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Strukturen, einer Mischung aus verdichteter und lockerer Bebauung, einpasst.

Im WA II und WA III, also in der südlichen Gebäudezeile, ist die Zahl der maximal pro Gebäude zulässigen Wohnungen auf 2 beschränkt. Damit wird der Erschließungssituation (Erschließungsweg mit 3,50 m Fahrbahn ohne Wendemöglichkeit) sowie der Lage der Gebäudezeile am Ortsrand Rechnung getragen. Die Regelung stellt sicher, dass die minimale Erschließung bei gegenseitiger Rücksichtnahme ausreichend leistungsfähig ist.

8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der südlichen Gebäudezeile erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Weingarten und der Versorgungsträger bauplanungsrechtlich gesichert ist. Aufgrund der geringen Anzahl der erschlossenen Gebäude sowie der geringen Anzahl von zulässigen Wohnungen ist eine öffentliche Erschließung aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

8.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

8.4.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass der Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohnung bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes reduziert werden kann. Die Stadt Weingarten hat sich in verschiedenen Beschlüssen zur Verkehrswende verpflichtet. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf weniger als ein Stellplatz pro Wohnung angemessen, wenn langfristig andere Mobilitätsangebote für die Bewohner bereitgestellt werden. Solche Mobilitätsangebote können Car- oder Bike-Sharing oder die Bereitstellung einer Infrastruktur für E-Mobilität sein. Die genannten Mobilitätsangebote sind in einem Konzept zu beschreiben, darin ist auch die langfristige Sicherung der Umsetzung nachzuweisen. Die Konzeption ist mit der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen. Ohne abgestimmtes Mobilitätskonzept ist mindestens ein Stellplatznachweis pro Wohnung herzustellen. Jedoch ist es auch zulässig mehr als einen Stellplatz pro Wohnung herzustellen, wenn die Bauherren das für erforderlich halten.

Die Möglichkeit einer Reduktion von Stellplätzen trägt auch zu einer flächensparenden Bebauung und zu weniger Versiegelung bei.

8.4.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beinhalten hier Regelungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer. Dazu gehören Regelungen zur Dachform, zur Gestaltung der Dachdeckung bzw. Dachbegrünung, zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen und zur Gestaltung von Dachaufbauten, Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitten.

Die Regelungen zur Dachform sind differenziert für das WA I an der Köpfinger Straße und WA II und WA III an dem privaten Erschließungsweg getroffen worden. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass insbesondere das WA I gut vom öffentlichen Raum einsehbar ist. Im rückwärtigen nur wenig einsehbaren Bereich ist dagegen eine größere Vielfalt an Dachformen zulässig. Im WA II und WA III ist das Zeltdach, als eine Sonderform des Walmdaches zulässig.

Die Regelungen zur Dachdeckung sollen auch zukünftig eine harmonische Dachlandschaft sicherstellen, vor dem Hintergrund der großen Vielfalt der Materialien und Farben die Bauherren heute für die Dachdeckung angeboten werden.



Die Regelung zu Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind aufgenommen worden um sicherzustellen, dass solche Anlage nicht störend in Erscheinung treten.

Die Regelungen zu Dachaufbauten, Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten stellen sicher, dass Wohnraum im Dach und gleichzeitig eine weitgehend ruhige Dachlandschaft entstehen kann.

8.4.3 Außenanlagen

Der Fokus der Regelung liegt hier auf der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, der Gestaltung von Einfriedungen und dem Umgang mit Stützmauer, Sichtschutzwänden, Abfallbehältern und Außenantennen. Insgesamt stellt die Regelung sicher, dass die Gestaltung des neuen Quartiers mit der der umgebenden Wohnquartiere harmoniert.

Die unbebauten Flächen sind möglichst struktureich zu begrünen, Ziel ist ein harmonischer Übergang in die Landschaft und die Schaffung von Strukturen, die den wildlebenden Arten im Siedlungsraum künftig Lebensräume bietet. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Bepflanzungen, die Retention von Niederschlagswasser und die Senkung der Verdunstung (Stärkung des lokalen Wasserkreislaufes).

Die Höhe der Einfriedungen für Vorgärten wird auf 1 m begrenzt. Ziel ist die Schaffung eines offenen Erscheinungsbildes des Quartiers. Für alle übrigen Grundstücksgrenzen gelten in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

In dem hängigen Gelände sind die Regelungen zur Höhe von Stützmauern wichtig um einen möglichst natürlichen Geländeverlauf zu sichern und die Eingriffe in den Boden zu begrenzen.

Um dem Bedürfnis nach blickgeschützten Freibereichen bzw. Terrassen Rechnung zu tragen werden Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 4 m und einer Höhe von maximal 1,8 m im Anschluss an Wohngebäude zugelassen.

9 Flächenbilanz

Die Fläche im Geltungsbereich gliedern sind wie folgt:

Nutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet (inkl. der privaten Erschließung)	7.688
Private Grünfläche	2.461
<u>Summe (Geltungsbereich)</u>	<u>10.149</u>

Tab. 1: Flächenbilanz, eigene Darstellung

10 Planverwirklichung und Kosten

Durch die Planverwirklichung entstehen der Stadt Weingarten Kosten für den Grunderwerb, die Planung und die Erschließung. Demgegenüber stehen Erlöse aus der Konzeptvergabe der Baugrundstücke der nördlichen Gebäudezeile.

11 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen zu den Ziffern 1 Aufstellung bis 5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung:

- Wohnraumentwicklungskonzept, Stadt Weingarten ISEK Weingarten 2030, Baustein Wohnen, KrischPartner, Architekten BDA – Stadtplaner SRL DASL, Tübingen, 21.12.2016
- Grünraumkonzept Stadt Weingarten, Büro Sieber, Lindau, 10.02.2015
- Stadtplan der Stadt Weingarten
- Geltungsbereich BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“, Stadt Weingarten
- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, genehmigt 06.09.2023
- Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental
- Bebauungspläne Stadt Weingarten



- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040, KrischPartner, Architekten BDA – Stadtplaner SRL DASL, Tübingen, November 2021

Referenzliste der Quellen zu den Ziffern 6.2 Bestands- und Wirkungsanalyse

- Luftbilder, GoogleMaps
- GIS der Stadt Weingarten
- Online Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Online Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg, Regierungspräsidiums Freiburg
- Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplangebiets „Köpfinger Straße – Am Oberen Bürgerholz“, Weingarten (Lkrs. Ravensburg) in der Fassung von Januar 2021 durch Diplom-Biologe Wilfried Löderbusch
- „Fachbeitrag Artenschutz/Fledermäuse – Ergebnisse zu den Detektorbegehungen im Sommer 2020“ in der Fassung vom 21.12.2020 von Luis Ramos
- „Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan und Begehung im April 2024“ in der Fassung vom 06.05.2024 von Luis Ramos
- „Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB Bebauungsplan BP 166 Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“, vom 01.08.2024 von Stadt Weingarten