



Vorhabenbezogener Bebauungsplan ,Flurstück Nr. 516/3 – Rathausstraße 5‘ mit Örtlichen Bauvorschriften

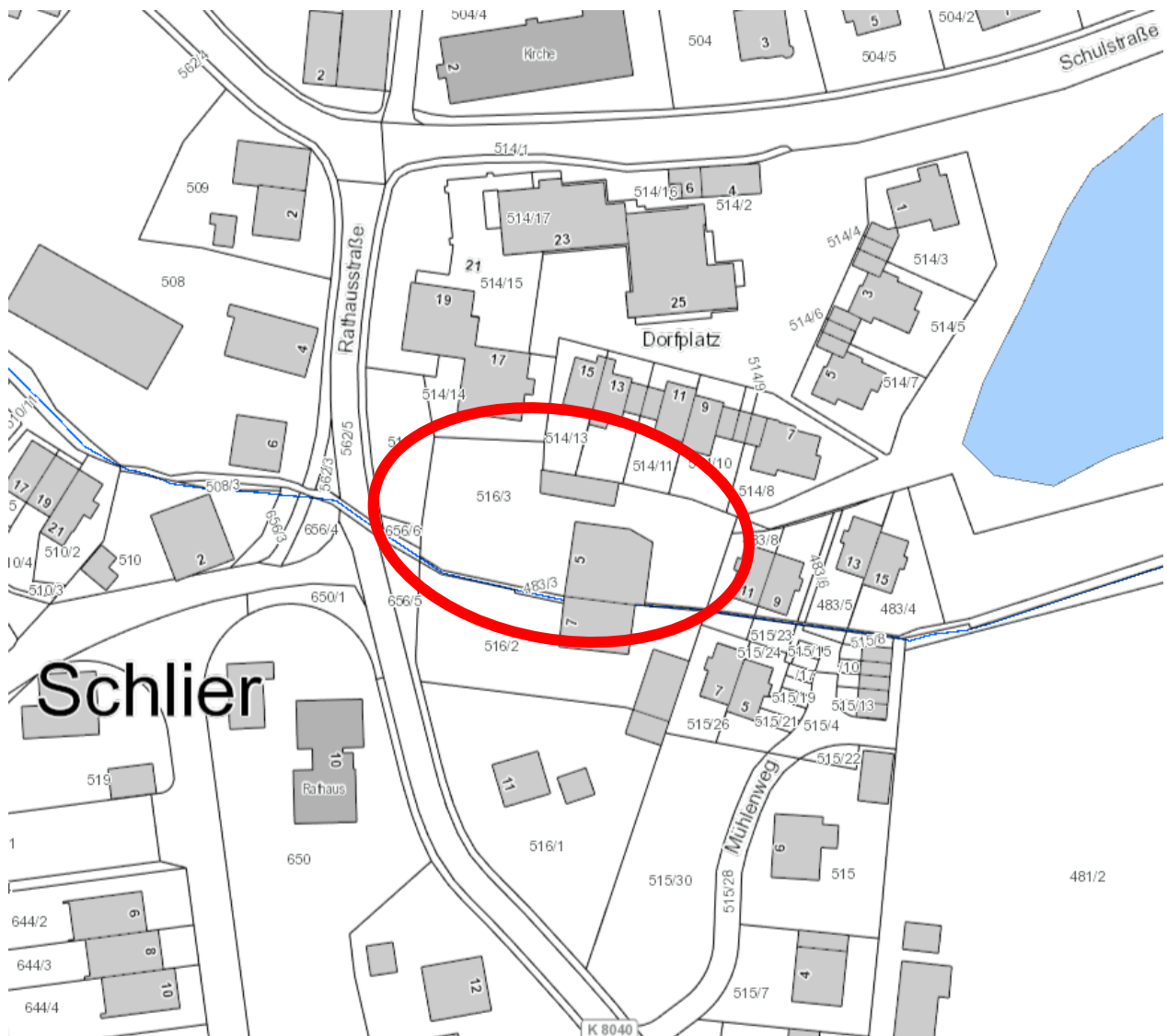
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

05.02.2019

Fassung



Vorhabenträger: **Marina und Bernd Schelenz GbR, Eschweg 1/2, 88214 Ravensburg**

Gemeinde Schlier

vorhabenbezogener Bebauungsplan

'Flurstück Nr. 561/3 – Rathausstraße 5'

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1	Planungsgegenstand.....	1
1.1	Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung.....	1
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	1
1.4	Einfügen in die übergeordnete Planung.....	3
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	3
2	Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	3
2.1	Städtebauliches Konzept.....	3
2.2	Bebauung.....	4
2.3	Erschließung.....	4
2.4	Freiflächengestaltung.....	5
2.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
3	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	10

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schlier, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Flurstück Nr. 561/3 – Rathausstraße 5‘ und der örtlichen Bauvorschriften wird im Geltungsbereich der frühere Bebauungsplan ‚Ortsmitte‘ verdrängt.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger – M. und B. Schelenz GbR, Ravensburg - und der Gemeinde Schlier vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens zu Ausführungsterminen/Durchführungsfristen sowie zur Kostentragung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Flurstück Nr. 516/3 – Rathausstraße 5‘ vom 05.02.2019 bestehend aus dem Lageplan sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen
- Örtliche Bauvorschriften ‚Flurstück Nr. 516/3 – Rathausstraße 5‘ vom 05.02.2019

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umriss, Höhen) und der Freiraumgestaltung sowie der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbilden.

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.09.2018 bestehend aus
 - Plan Nr. 01 Grundriss Erdgeschoss und Übersicht (M 1:200)
 - Plan Nr. 02 Grundrisse 1.OG, 2. OG, DG, Dachspitz (M 1:200)
 - Plan Nr. 03 Schnitte A-A, B-B und C-C (M 1:200)
 - Plan Nr. 04 Ansichten Nord+Ost (M 1:200)
 - Plan Nr. 05 Ansichten Süd+West (M 1:200)

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt

Schlier, den 05.02.2019

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Katja Liebmann (Bürgermeisterin)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Ein Gebietstyp nach §§ 2-11 BauNVO wird nicht festgesetzt. Es sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - a) Zulässig sind Wohngebäude
 - b) gewerbliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO können zugelassen werden, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 2.1 **Grundflächenzahl** § 16 und § 19 BauNVO
Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sind zulässig durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünten Dächern.
 - 2.2 **Geschossflächenzahl** § 16 und § 20 BauNVO
Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** §9 Abs.1 Nr.2+10 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
 - a) Die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten.
 - b) Es ist gemäß Eintragung im Lageplan die offene Bauweise bzw. die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist ein Grenzabstand zum Flurstück 516/2 nicht erforderlich. Der Brandschutz muss gewährleistet sein. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. **Anzahl der Vollgeschosse** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Versorgungsleitungen / Geh-Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.13 und 21 BauGB
 - a) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - b) Im Lageplan ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt: LR1 – verdolter Mühlebach (DN 800) zugunsten der Allgemeinheit. Die Fläche darf nicht überbaut werden.
 - c) Hinweis: Auf dem Flurstück Nr. 516/3 besteht ein nicht weiter definiertes Geh- und Fahrrecht mit 3,0 m Breite zugunsten des Flurstücks Nr. 516/2.

7. Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB

- a) An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Laubbäume der Wuchsklasse II oder Obsthochstämme zu pflanzen. Mindestpflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang (STU) 16-18 cm oder Obsthochstamm STU 14-16 cm. Wahlweise kann ein Solitärheister 300-350 cm gepflanzt werden. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- b) Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Trag- und Deckschichten zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder wassergebundene Decken).
- c) Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers zu realisieren.
(siehe auch Hinweis Nr. 3)

B. Hinweise

1. Bodenschutz / Baugrund / Altlasten

Mit Boden muss fachgerecht (sparsam und schonend) umgegangen werden (siehe §1a und §202 BauGB i.V.m Bodenschutzgesetz BW §§1 und 4 und DIN 18915). Auf den Flyer ‚Bodenschutz beim Bauen‘ www.landkreis-ravensburg.de wird verwiesen. Verunreinigtes Erdmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wurde ein geotechnischer Kurzbericht (geoteam A2 (03/2018) erstellt. Neben der 10 cm starken Auffüllung aus Splitt wurden bis 0,5 m unter Gelände flächige Auffüllungen in Form von schluffigem, sandigem humosem Mutterboden angetroffen.

Darunter bis -1,3 m Auffüllungen aus sandigem Schluff mit Anteilen an Schotter sowie Beton-, Ziegel- und Dachplattenresten. Im Südwesten des Grundstücks folgt ein feuchtes Schichtpaket aus schluffigem Kies (20 cm stark) und darunter 10 cm Seekreide (nass, breiige bis weiche Konsistenz). Darunter folgt Torf bis ca. 2,4 m unter Gelände und danach schluffiger Kies.

An dieser Stelle wurde bei 4,0 m unter Gelände Grundwasser angetroffen, stieg aber in der Schürfgrube auf 3,6 m unter Gelände an.

Es wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Am Standort liegen nach dem Baugrundgutachten im Untergrund teilweise anthropogene Auffüllungen aber auch Torf und Seekreide und damit sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse vor. Diese Verhältnisse sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu berücksichtigen. Vorhandene organische Anteile und Seekreide können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Bei der Planung und Ausführung von Bodenarbeiten sind die organischen Böden besonders zu beachten. Moorboden ist ein schwieriger Baugrund. Zusatzkosten für Gründung, Auskoffnung und Entsorgung des Moorbodens sind bereits in der Planungsphase zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass abzufahrender Bodenaushub (insbesondere künstliche Auffüllungen) entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

2. Hochwasserschutz

Bei außergewöhnlichen Extremereignissen können Teile des Plangebiets überflutet werden. Es wird empfohlen, die Schadenspotentiale durch hochwasserangepasstes Bauen zu senken.

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Das Regenwasser muss schadlos abgeleitet werden können. Da Einlagerungen im Erdreich vorgefunden worden sind, ist die Versickerung von Regenwasser nicht zulässig und auch die Retentionsmulden sollten wasserdicht hergestellt werden.

An der Westgrenze des Plangebiets werden 2 Retentionsmulden realisiert. Dort wird das gesammelte

Regenwasser eingeleitet und gepuffert. Von dort erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den Mühlebach. Ein Notüberlauf wird ebenfalls in den Mühlebach eingeleitet.

Die Anlagen zur Sammlung, Versickerung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Unterhalb der auf dem Grundstück angetroffenen flächigen inhomogenen Auffüllungen (bis ca. 1,3 m unter Gelände) ist der anstehende Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Flächen, auf denen Regenwasser gesammelt wird, sind Verunreinigungen zu vermeiden. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Biozidanwendung etc). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Das Gebiet liegt innerhalb des 2km-Radius des Brunnens Mühlenreute. Grundwasser-Wärmepumpen-Anlagen und Erdwärmesonden-Anlagen sind nicht erlaubt.

4. Belange des Denkmalschutzes

Das Grundstück liegt im Bereich des Prüffallgebietes ‚mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Schlier‘. In bisher nicht bebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. Dies gilt umso mehr als das Bestandsgebäude Rathausstr. 5 als ehemaliger Mühlenstandort ausgewiesen ist und in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich Rathausstraße 8 eine abgegangene Kapelle als Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG ausgewiesen ist. Der Vorgängerbau der heutigen Pfarrkirche stand im Bereich der heutigen Rathausstraße. Im Boden sind archäologische Zeugnisse der nach 1830 abgerissenen Kirche zu erwarten, außerdem die Fundamente der abgegangenen Kirchhofmauer.

Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

6. Belange des Artenschutzes

Gebäude und vorhandene Vegetation können von wildlebenden Tieren (z.B. Vögel oder Fledermäuse) als Quartier genutzt werden. Die Verbotssregelungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Es dürfen keine Tiere gefangen, getötet oder verletzt werden. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Bei Abbrucharbeiten muss auf versteckte Quartiere geachtet werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist das Baufeld in den Wintermonaten (15. Oktober bis 15. März) freizumachen. Rodungsarbeiten sind nicht zwischen Anfang März und Ende September durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiträume sind die Gebäude und Gehölze auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.
- Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, so ist eine artenschutzrechtliche Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich.
- Empfehlungen zur Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtung:
 - Abstrahlung der Leuchten nach unten; Vermeidung von seitlichem Streulicht;
 - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich;
 - geeignete Leuchtmittel besitzen geringe Blau- und UV-Anteile (z.B. warmweiße LED-Lampen);
 - Verwendung von (insektendicht) gekofferten Leuchten;
 - Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen.
- Empfehlungen zur Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen (entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas erhebliche Vorteile).

7. Hinweise zur Freiraumgestaltung / Gehölzpflanzungen

Zur Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen (Bäume der Wuchsklasse II z.B. Feldahorn, Grauerle, Felsenbirne, Hainbuche, Vogelkirsche, Weißdorn, Eberesche) wird auf die GALK-Artenliste (Arbeitskreis Straßenbäume der deutschen Gartenamtskonferenz siehe [www.galk-Straßenbaumliste](http://www.galk-streifenbaumliste.de)) verwiesen. Nadelbäume und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Durch ausreichend große Baumscheiben (10 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Substratandeckung) ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen‘ ist zu beachten.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Für Obstbäume gilt je nach Wuchsstärke ein Grenzabstand von 2-3 m. Stark wachsende Obstbäume und andere Bäume bis 12 m Höhe erfordern innerorts einen Grenzabstand von 4 m.

8. Stellplatzverpflichtung

Für jede Wohneinheit müssen 2 Stellplätze ausgewiesen werden. Die Stellplatzverpflichtung wird auf dem Grundstück erfüllt. Für das geplante Bauvorhaben werden incl. des bestehenden Wohnhauses Rathausstraße 5 insgesamt 14 Stellplätze hergestellt. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet.

**C. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
'Flurstück Nr. 516/3 – Rathausstraße 5'**

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Stellplatzverpflichtung) werden gem. § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

1.2 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig.

1.3 Dächer

a) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 und 55°.

Abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Flachdächer sind zu begrünen

b) Dachaufbauten (Gaupen) und Dacheinschnitte sind insgesamt zulässig bis max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge.

c) Zur Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig. Zulässige Farben der Dacheindeckung: Rot bis Rotbraun. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung und bei begrünten Dächern sowie für untergeordnete Gebäudeteile. Bei Doppelhäusern sind der gleiche Farbton und das gleiche Material zu verwenden.

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

Im Plangebiet sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt

Schlier, den 05.02.2019

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Katja Liebmann (Bürgermeisterin)

SATZUNG

Die Gemeinde Schlier erlässt aufgrund § 10 und § 12(3) Baugesetzbuch (BauGB) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 12.03.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 516/3-Rathausstraße 5“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils als eigenständige Satzungen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ergibt sich aus dem Lageplan vom 05.02.2019. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird im Geltungsbereich der bisherige Bebauungsplan ‚Ortsmitte‘ verdrängt.

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind der Lageplan (Maßstab 1:500) und der Textteil – jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften - vom 05.02.2019.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens – und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umriss, Höhen, Außengestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption) abbilden. Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 01 bis 05 Maßstab 1: 500/200) vom 28.09.2018, bestehend aus Grundrissen (Erdgeschoss und Übersichtsplan, 1. / 2. OG und Dachgeschoss), sowie Schnitten, und Ansichten.

Die Begründung vom 05.02.2019 wird dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften beigelegt.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Stellplatzanforderungen) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75(4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Inkrafttreten

Die Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück-Nr. 516/3 – Rathausstraße 5“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Schlier, den 13.03.2019

.....
Bürgermeisterin Katja Liebmann

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 12.03.2019 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Schlier, den 26.03.2019

.....
Bürgermeisterin Katja Liebmann

Begründung

1 Planungsgegenstand

1.1 **Allgemeine Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Seit einigen Jahren besteht seitens des Vorhabenträgers der Wunsch, im Nordwesten des Grundstücks Rathausstraße 5 ein Wohnungsbauprojekt zu realisieren. Es liegt ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB vor.

Der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses wäre nach dem gegebenen Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Ortsmitte‘ (rechtswirksam seit dem 23.03.1990) im Bereich der geplanten Bebauung kein Baufeld ausgewiesen ist. Lediglich die Bestandsgebäude sind mit einer Baugrenze umschlossen, weitere bauliche Entwicklungen waren nicht vorgesehen. Die Umsetzung der geplanten Nutzung erfordert ein positiv steuerndes planerisches Eingreifen der Gemeinde Schlier.

In Schlier besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Einwohnerzahl ist zwischen den Jahren 2000 und 2016 um 8% auf 3938 gestiegen. Wohnungssuchende stammen auch aus dem nahegelegenen Ravensburg und aus Weingarten. Die Planung leistet einen Beitrag zur örtlichen Bedarfsdeckung. Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerörtliche Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Angesichts des dringenden Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau hält die Gemeinde Schlier eine Nachverdichtung des voll erschlossenen Areals in der Ortsmitte für sinnvoll.

1.2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

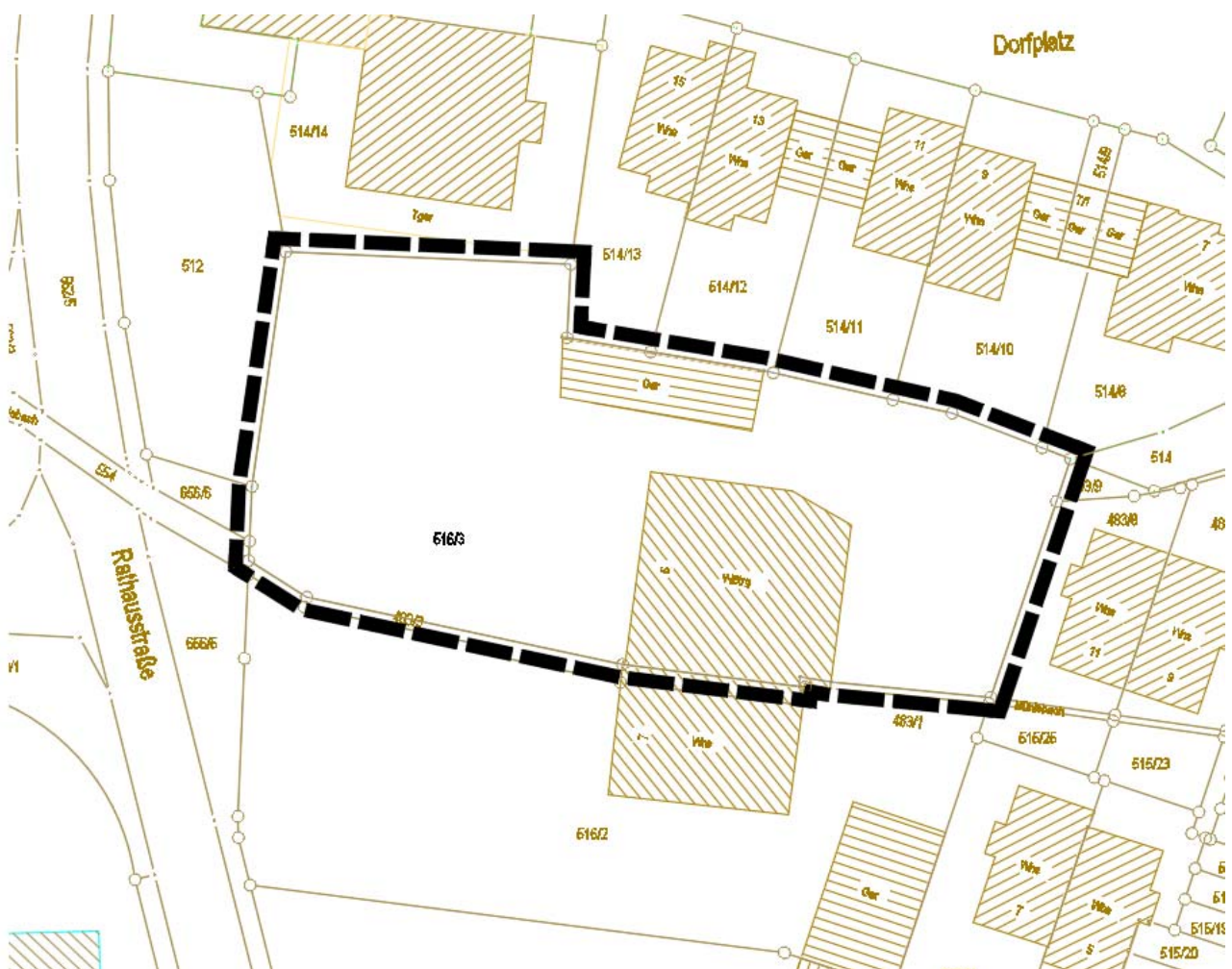
Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 500 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

1.3 **Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

Das Areal befindet sich in der Ortsmitte von Schlier. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr.516/3. Es befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet liegt an der Rathausstraße und ist allseitig von Misch- und Wohnbauflächen sowie von Verkehrsflächen begrenzt. Das nahezu ebene Gelände hat eine Fläche von ca. 0,15 ha und befindet sich auf einem Niveau von ca. 593 m über NN und fällt leicht nach Westen hin ab. Im bestehenden Gebäude Rathausstraße 5 (Wirtschafts- und Betriebsgebäude der ehemaligen Mühle) wurden bereits 3 Wohnungen und 6 Studentenzimmer realisiert. Südlich



grenzt das Wohngebäude Rathausstraße 7 unmittelbar an das Bestandsgebäude Nr. 5 an. Das Grundstück wird von Osten nach Westen vom verdolten Mühlbach durchquert. Hier werden die Wassermengen des Mühlbachs und der Regenüberlauf des Dorfweihers abgeleitet. Die Zugänglichkeit zur Bachsole muss für die Gemeinde Schlier gewährleistet bleiben. Der ehemals an der Südseite des Grundstücks verlaufende Triebwerkskanal der Mühle (Flst.Nr. 483/1 und 483/3 ist stillgelegt. Das Umfeld des Plangebiets ist durch heterogene dörflich gemischt genutzte Bebauung geprägt.



1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

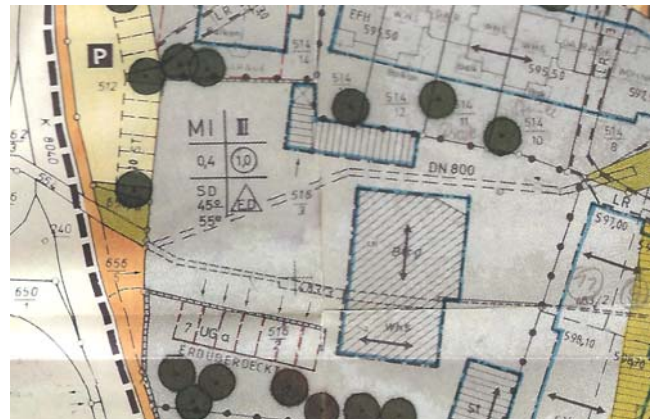
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen (Bodnegg · Grünkraut · Schlier · Waldburg wirksam seit dem 18.12.2015) stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.



Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) sowie des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (1996). Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Ortsmitte‘. Die Fläche ist dort als Mischgebiet für eine 3-geschossige Bebauung mit Einzel oder Doppelhäusern festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0. Im Nordwesten des Flurstücks 516/3 ist kein Baufeld ausgewiesen. Westlich des Grundstücks an der Rathausstraße ist ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Nördlich und westlich des Bestandsgebäudes Rathausstraße 5 ist ein Leitungsrecht für die bestehende Bachverdolung im Lageplan enthalten. Das Plangebiet grenzt im Westen an öffentliche Verkehrsflächen. Für das Bestandsgebäude Rathausstraße 5 und den gesamten Hofraum ist ein Überfahrtsrecht grundbuchlich geregelt.



Da die vorgesehene Wohnbebauung aufgrund des fehlenden Baufeldes nicht zulässig wäre, wird der Bebauungsplan ‚Ortsmitte‘ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Flurstück Nr. 516/3‘ verdrängt.

2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Nach der vorliegenden Planung (Architekt Pflöghaar, Grünkraut) soll im Nordwesten des Grundstücks ein 3-geschossiges Wohnhaus mit 3 Wohnungen entstehen. Das vorhandene Nebengebäude an der Nordgrenze des Grundstücks wird durch eine Doppelgarage mit Müllraum ersetzt. Das Bauvorhaben soll gemäß Durchführungsvertrag bis Anfang 2022 fertiggestellt sein.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnungen werden auf dem Grundstück insgesamt 14 Stellplätze nachgewiesen. Die Festsetzung der Art der Nutzung im Änderungsbereich aufgehoben, da die bisher angestrebte Nutzungsmischung im engeren Plangebiet in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann. In Mischgebieten sollen die Nutzungsarten Wohnen und die Unterbringung von gebietsverträglichen Gewerbegebieten gemäß Baunutzungsverordnung gleichberechtigt nebeneinanderstehen.

Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der umgebenden Baustrukturen dar und wahrt die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; das Vorhaben dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ist eine entsprechende bauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbau vorgesehen, der eine hohe Wohnqualität, Belichtung und Besonnung gewährleistet.

2.2 **Bebauung**

Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan lediglich umrissen und im Durchführungsvertrag genau bestimmt. Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In der vorliegenden Planung sind ausschließlich Wohngebäude und keine gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die zulässige Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in der Weise bestimmt, dass bei künftigen Nutzungsänderungen definierte Nutzungen in Anlehnung an Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) ohne Änderung des Bebauungsplans zugelassen werden können. Dies sind neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kriterien für die Gebietsverträglichkeit und Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen sind insbesondere ein geringer Störgrad (Frequentierung, Verkehrsbelastung, Emissionen, Einhaltung der Nacht- und Ruhezeiten etc.) sowie der Raum- und Stellplatzbedarf. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Die freiberufliche, wohnartige Nutzung von Wohnräumen bleibt unberührt. Durch den Wegfall der zwingenden Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben bleibt die künftige Entwicklung im Vergleich zum ehemals festgesetzten Mischgebiet flexibel.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl. Diese Nutzungsziffern bleiben ebenso unverändert wie die maximale Zahl von 3 Vollgeschossen. Die GRZ wird auf 0,4 die GFZ auf 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind inzwischen nach §19 Abs.4 BauNVO (2017) die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und andere Nebenanlagen mitzurechnen. Die Festsetzung enthält daher eine Regelung, dass über die nach §19 BauNVO zulässige Überschreitung um 50% weitere Überschreitungen durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünten Dächern zulässig sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch diese Regelung wird dem Flächenbedarf für Stellplätze und Fahrflächen sowie für das bestehende Fahr- und Leitungsrecht Rechnung getragen.

Die wesentliche Änderung im Vergleich zum alten Bebauungsplan besteht in der Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes für das geplante Wohngebäude und der Wegfall des Baufeldes für das abzureißende Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind jedoch auch außerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Die Gesamtfläche der ausgewiesenen Bauquartiere auf dem Grundstück (ca. 1480 qm) beträgt ca. 500 qm. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Eine ähnliche Ausnutzung wird regelmäßig in innerörtlichen Wohngebieten erreicht und ist auch in der Ortsmitte von Schlier üblich. Die Festsetzungen ermöglichen kompakte, dichte und günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen. Durch die maßvolle Verdichtung wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg sind einzuhalten. In der vorliegenden Planung beansprucht das westliche Garagengebäude nach § 5(2) LBO eine Abstandsfläche auf der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz auf Flst. 512). Bei allen Wohnungen sind die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

2.3 **Erschließung**

Verkehrskonzept

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt wie bisher von der Rathausstraße her über die Flurstücke 656/5 (öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde). Die Erschließung bleibt unverändert. Die Zufahrtsrechte zur Nutzung des gemeinsamen Hofraums (Rathausstraße 5 und 7) zugunsten des Flurstücks

516/3 sind im Baulastenverzeichnis eingetragen. Des Weiteren besteht ein Geh- und Fahrrecht (Durchfahrt über Flst. 516/3 mind. 3 m lichte Breite) zugunsten Flurstück Nr. 516/2. Dieses ist in textlicher Form ohne konkrete räumliche Zuordnung als Baulast eingetragen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sollen nicht erfolgen.

Stellplatzangebot

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden für das Bestandsgebäude (6 Studentenzimmer und 3 Wohnungen) und das geplante 3-Familienhaus insgesamt 14 Stellplätze nachgewiesen. Für den Neubau werden 6 Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) benötigt. Der Stellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück gedeckt. Ein überdachter Fahrradstellplatz wird nördlich des Wohngebäudes realisiert.

Verkehrslärm / Immissionen

Nach der Lärmkartierung des Straßenverkehrs der Gemeinde Schlier (2014) liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb relevanter Lärmbelastungen. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Anderweitige gewerbliche Lärmquellen sind ebenfalls nicht relevant.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Wohnnutzung bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Grundleitung mit Kontrollschacht an die bestehende Entwässerungsleitung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes Flst.Nr. 512 an der Rathausstraße angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

Durch zusätzliche Versiegelung wird der Oberflächenabfluss verstärkt. Daher werden im Plangebiet zur Entlastung der Kanalisation und der nachfolgenden Gewässer Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Wasserabflusses vorgenommen. Das Regenwasser wird über die beiden geplanten Retentionsmulden (Speichervolumen ca. 5,1 cbm) gepuffert und gedrosselt in den Mühlebach eingeleitet. Dort mündet auch ein Notüberlauf. Eine Retention des Dachwassers erfolgt teilweise durch begrünte Flachdächer der Garagenvorbauten und Flachdachgaragen. Die Hoffläche bleibt wie bisher als versickerungsfähige Kiesfläche erhalten. Die zusätzliche Belastung des Mischkanals und des Mühlebachs bleibt gering. Das geplante Entwässerungssystem ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Erdgeschoß und Übersicht) in seinen Grundzügen dargestellt und wird in der Bauplanung konkretisiert.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss werden angepasst und erweitert. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt. Die Müllcontainer werden an der Rathausstraße zur Abholung bereitgestellt.

2.4 Freiflächengestaltung

Durch Baumpflanzgebote wird eine dorftypische Mindesteingrünung sichergestellt und auch die oberirdischen Stellplätze eingebunden. Mit kleinkronigen Bäumen der Wuchsklasse II und Obstbäumen werden die nachbarlichen Grenzabstände eingehalten. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume innerhalb der Siedlungsflächen insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren nördlich gelegenen Grünflächen am Stadtrand her.

Die Begrünung von Dachflächen hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt und dienen als Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Wildkräuter.

Bodenordnung / Kosten der städtebaulichen Maßnahme / Flächenbilanz

Die überplanten Grundstücke stehen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Gebäude	250 qm	490 qm
Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Hoffläche	950 qm	730 qm
Gartenfläche	280 qm	260 qm
Plangebiet	1480 qm	1480 qm

2.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Schlier. Auf dem Grundstück 516/3 befinden sich die alte 3-geschossige Mühle, ein 2-geschossiges Nebengebäude und eine Garage. Die Hoffläche ist gekiest und wird überwiegend als Fahr- und Bewegungsfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich auf ca. 280 qm Gartenflächen mit Ziergehölzen, ein kleiner Gemüsegarten und ein Sitzplatz mit Spielbereich. Der westliche Hofbereich wird durch eine ca. 2 m hohe Mauer gegen die südlich angrenzende Gartenfläche des Gebäudes Rathausstraße 7 abgegrenzt. Eine Dole (Überlauf des Dorfweihers, Schlierbach/Mühlebach DN 800) quert das Grundstück von Osten nach Westen. Am Südrand außerhalb des Grundstücks verläuft die stillgelegte Verdolung des ehemaligen Mühlebachs.

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete), keine Naturdenkmale und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.



Planung

Es ist eine Bebauung mit einem 3-Familienhaus vorgesehen. Das vorhandene Gebäude Rathausstraße 5 bleibt erhalten. Das nördlich gelegene Nebengebäude soll abgerissen und durch ein Garagengebäude ersetzt werden. Auf dem Grundstück sollen für die bestehenden und geplanten Wohnungen insgesamt 14 Stellplätze realisiert werden. Für den Neubau werden 6 Stellplätze benötigt. Im Lageplan sind Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen wie folgt eingeschätzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume / Artenschutz

Auf dem Grundstück befinden sich das ehemalige Mühlengebäude und zwei Nebengebäude. Die Hoffläche ist gekiebt. Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche mit Ziergehölzen, im Nordosten ein kleiner Nutzgarten. Es handelt sich um eine strukturarme und wenig naturnahe Fläche mit geringem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche selbst oder bezüglich der Biotopvernetzung ist nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Vorschriften sind europarechtlich und im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Pflanzen und Tierpopulationen langfristig zu bewahren und ihre Lebensstätten zu erhalten. In § 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote formuliert. Sie gelten als allgemeines Recht nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baurealisierung sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungsarbeiten. Der Schutz bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten und auf europäisch geschützte Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Geschützt sind auch solche Lebensstätten, die sich außen an Häusern (z.B. Vogelnester) oder in nicht bewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere in Dachstühlen). Aufgrund der Spalten und Ritzen erscheint das Garagengebäude grundsätzlich als Fledermausquartier geeignet. Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete Arten vom Vorhaben betroffen sind.

Am 07.02.18 wurde das Plangebiet durch Diplombiologin Tanja Irg (Umweltkonzept, Kleinschafhausen) im Hinblick auf seine artenschutzrechtliche Relevanz untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft. Im Norden des Grundstücks befinden sich ein kleiner Nutzgarten und teilweise ältere Ziergehölze. Höhlenbäume sind nicht vorhanden. Geschützte und gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor.

Als mögliche Wirkungen der Planung bzw. des Vorhabens können benannt werden:

- Abbruch alter Gebäude / Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen
- Veränderungen der Bodenoberfläche / Beseitigung von Vegetation
- Beeinträchtigung durch Baulärm / durch Beleuchtung und Frequentierung durch die künftige Nutzung

Da eine Fällung von Ziergehölzen und eine Umnutzung des Nebengebäudes am nördlichen Grundstücksrand geplant sind, ist der Verlust von Lebensstätten grundsätzlich nicht auszuschließen.

In und an den Gebäuden wurden keine Fledermäuse festgestellt. Die Nebengebäude sind für freihängende Fledermausarten nicht geeignet. Ein Fortpflanzungsquartier von spaltenbewohnenden Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von einzelnen Fledermäusen, die gelegentlich in Spalten übertagen, kann in den Sommermonaten nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellt kein essentielles Jagdhabitat dar. Überwinternde Arten können auf Grund der fehlenden Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen werden. Der Abriss der Gebäude und die Fällung der Bäume werden als geringe Beeinträchtigung für Fledermäuse eingestuft.

Im Gebäude wurden keine Spuren (Nester, Gewölle, Federn) von Vögeln gefunden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in uneinsehbaren Bereichen Nester vom Hausrotschwanz befinden. Auf einer Buche im Westen des Grundstücks befindet sich ein Krähenest. Im Umfeld befinden sich zahlreiche Gehölze und Strukturen, die für siedlungstypische Vogelarten geeignet sind. Durch die Überplanung kann eine maßgebliche Beeinträchtigung für die Vogelwelt ausgeschlossen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Amphibien, Reptilien) können infolge der fehlenden Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 5) kann das Töten von Vögeln und die Zerstörung von Nestern sowie anderer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Durch Gehölzneupflanzungen werden neue Nistmöglichkeiten entstehen. Bei einem Wegfall des Teillebensraumes als Nahrungs- und Jagdrevier ist keine erhebliche Störung ökologischer Funktionen anzunehmen, da die Tiere ähnlich geeignete Habitate - teilweise in strukturreicheren Gärten - im angrenzenden Siedlungsraum nutzen können.

Im Plangebiet sind Gehölzpflanzungen vorwiegend entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Insbesondere heimische Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu benachbarten Grünflächen her. Durch die Planung werden Hausgärten entstehen, da nicht überbaute Flächen gemäß §9 LBO als Grünflächen zu gestalten sind. Die Verwendung von insektenverträglichen Außenbeleuchtungen verbessert die Lebensräume für nachtaktive Insekten.

Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung kann artenschutzkonform umgesetzt werden. Auf die Erstellung eines vollständigen Arteninventars und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet.

Schutzgut Boden/Flächeninanspruchnahme

Der Boden im Plangebiet ist weitgehend überbaut oder in seiner Bodenschichtung verändert. Mit einer Baugrunduntersuchung ist das Büro Geoteam A2, Argenbühl beauftragt.

Die natürlichen Bodeneigenschaften lassen sich wie folgt beschreiben:

Die mittel- bis tiefgründigen skeletthaltigen Lehmböden (Parabraunerden) im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind durchlässig und gut nutzbar. Der Untergrund wird durch feinerdehaltige Lockergesteine aus Geschiebemergel und Beckensedimenten aufgebaut. Die Überdeckung der Grundwasserleiter (sandige Lehmböden) bietet ein mittleres Schutzpotential. Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Im Bereich des Plangebiets sind die Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung etc.) erheblich eingeschränkt. Der Boden im Plangebiet besitzt keine besondere bodenkundliche Bedeutung, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Durch die Planung wird eine Bodenversiegelung (bzw. Teilversiegelung) durch Gebäude und Nebenanlagen von ca. 1.200 qm vorbereitet. Die Bodenfunktionen gehen auf teilversiegelten und versiegelten Böden weitgehend verloren. Das Grundstück war auch bisher durch Gebäude und unversiegelte Hofflächen weitgehend überbaut. Durch die Planung wird gegenüber der bisherigen Nutzung kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden darüber hinaus durch die Verwendung wasserdurchlässiger Wegeaufbauten und durch Dachbegrünungen gemindert. Außerdem sollten unbeschichtete Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen nicht großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Der Eingriff ist nicht ausgleichspflichtig. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Durch die Innenentwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich geringgehalten.

Schutzgut Wasser

Das Grundstück wird von Osten nach Westen vom verdolten Schlierbach durchquert. Dieser mündet westlich des Ortes in die Scherzach. Die Bäche wirken als natürliche Vorflut. Die Fläche ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Es besteht keine Hochwassergefährdung.

Im Nordosten des Grundstücks befindet sich die Gewässersole des Schlierbachs ca. 2,5 m unterhalb des Geländeniveaus. Dieser Höhenunterschied verringert sich auf ca. 1 m im Südwesten des Grundstücks, wo die Sole zutage tritt. Das Grundwasser wurde im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (geoteam A2 03/2018) bei 4,0 m unter Gelände angetroffen. Das Niederschlagswasser der geneigten Dächer wird direkt in den Schlierbach eingeleitet. Durch die begrünten Flachdächer wird ein Teil des Niederschlagswassers verzögert in den Vorfluter eingeleitet. Die Hoffläche besitzt lediglich einen wasserdurchlässigen Kiesbelag. Aufgrund der Gefällesituation – der Geländetiefpunkt befindet sich im Bereich der südwestlichen Zufahrt – und der Hofnutzung (Stellplätze und Durchfahrtsrecht zur Garage Rathausstraße 7) bestehen keine weiteren Möglichkeiten der Versickerung oder Retention des anfallenden Niederschlagswassers.

Es werden Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge getroffen. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

Schutzgut Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im dörflichen Siedlungsgebiet. Geringfügige klimatische Vorbelastungen bestehen aufgrund der vorhandenen dörflichen Bebauung (Verminderung der Luftbewegung, der Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Wärmespeicherung und Oberflächenabfluss). Eine klimatische Entlastung ist durch den Luftaustausch mit den umgebenden Grünflächen gegeben. Die Hauptwindrichtung ist Südwest und Nordost. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Es grenzen keine klimatisch besonders belasteten Gebiete an.

Die klimatischen Funktionen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht in relevantem Umfang gemindert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die versiegelten Flächen bewirken kleinklimatische Veränderungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die festgesetzten Pflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Kühlung und Staubfilterung beitragen und damit das Kleinklima verbessern. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Schlier befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche von Schlier und grenzt nicht direkt an die offene Landschaft. Im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende dörfliche Bebauung ein und ergänzt diese durch Gebäude in zeitgemäßer Architektur. Es handelt sich um eine angemessene Nachverdichtung in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Die Bebauung wird durch Baumpflanzungen eingegrünt. Störungen des Siedlungsgefüges und negative Fernwirkungen in Bezug auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet war bisher nicht als Erholungsfläche allgemein nutzbar. Im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Immissionen sowie andere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Die Zunahme von Schadstoffemissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering eingeschätzt. Erschütterungen, Staub und andere Belästigungen oder Beeinträchtigungen der Anwohner beschränken sich auf die Bauzeit. Durch die Planung werden keine relevanten zusätzlichen

Emissionen verursacht. Der infolge der Planung steigende Anliegerverkehr wird auf mehrere Straßen verteilt und wird als zumutbar angesehen.

Die Emissionen des innerörtlichen Straßenverkehrs (K 8040) erfordern angesichts der Verkehrsbelastung (<1000 Kfz/Tag, 50 km/h) keine zusätzlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft sowie für die Erholung und die Gesundheit des Menschen oder für Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 74(7) erlassen und dienen der Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen und dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Baustruktur in der Ortsmitte. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird geringgehalten, da die gestalterischen Inhalte (insbesondere durch die Gebäudeansichten) ausreichend beschrieben sind. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- Ensembleschutz) sind nicht gegeben.

Gestaltung der Gebäude

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Die geplanten Satteldächer entsprechen der Dachlandschaft in der unmittelbaren Umgebung. Die Flachdachbereiche werden begrünt. Diese örtlichen Bauvorschriften geben über die Darstellungen in den Vorhabenplänen hinaus einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden.

Die Festsetzungen erlauben entsprechend den vorliegenden Architektenplänen (H.Pfleghaar, Grünkraut) eine 3-geschossige Bebauung für ein Mehrfamilienhaus. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden 2-3-geschossigen Bebauung und der bestehenden und vorgesehenen Eingrünung nicht zu erwarten.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Gemeinde Schlier befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Ortsbild einfügen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Gebäude und Freiflächen stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Durch die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen sollen die wohnungsnahen Freiräume und der Straßenraum aufgewertet werden. Begrünte Dächer (z.B. bei Garagengebäuden) tragen je nach Substratstärke und Rückhaltevermögen zur Retention und Verdunstung des Regenwassers bei. Sie bewirken so eine Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses im städtischen Entsorgungssystem.