

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: ACHSTETTEN

KREIS: BIBERACH



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „PARADIESSTRASSE“

Entwurf: 29.07.2024

### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne von § 5a BauNVO.

#### **2.1.1 Zulässig sind**

1 Wohngebäude,

2 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

4 nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

5 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

7 sonstige Gewerbebetriebe,

8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Die Anlagen nach § 5a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 BauNVO (Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden ausgeschlossen.

2.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

2.1.4 Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,7 zulässig ist.

- 2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan  
In den an die Unterholzheimer Straße und Laupheimer Straße angrenzenden Baufeldern sind Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen auszuführen.
- 2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Siehe Einschriebe im Plan.  
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die festgesetzten Bereiche ist die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.

## **2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

Sämtliche mit Leitungsrechten belegten Flächen sowie mit HQ100 und HQextrem gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

## **2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 12 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte oder Hausgruppe.

## **2.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

2.8.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,20 m überschritten werden. Eine Unterschreitung unter Beachtung der Rückstauenebene ist zulässig. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8.2 In begründeten Fällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe in Abstimmung mit der Gemeinde Achstetten und der zuständigen Baurechtsbehörde abgewichen werden.

## **2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.9.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.9.3 Zulässige Grundstückszufahrten entlang der Unterholzheimer und Laupheimer Straße  
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit maximal 8,00 m Breite zulässig.

An die Laupheimer und Unterholzheimer Straße direkt angrenzende Senkrecht-parkplätze sind nicht zulässig.

## **2.10 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Ableitung des Abwassers der Gemeinde belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, baulichen Anlagen und Lagerhaltung freizuhalten.

Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

## **2.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.13.1 Entwässerung

Die Entwässerung von neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet erfolgt entsprechend des im Bereich der Grundstücke vorliegenden Entwässerungssystems. In der Laupheimer und Unterholzheimer Straße sowie im südlichen Abschnitt der Paradiesstraße verlaufen bestehende Niederschlagswasserkanäle. Diese führen anfallendes Niederschlagswasser dem nahegelegenen Rotkanal zu.

Die Entwässerung der weiteren Bestandsbebauung erfolgt über Mischwasserkanäle. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden soll bevorzugt in die vorhandenen Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Die Anschlussmöglichkeiten der Entwässerungseinrichtungen sind für jedes Grundstück im Falle eines Neubaus im Rahmen der Entwässerungsplanung einzeln zu bestimmen.

Die Entwässerung im Bestand erfolgt nach wie vor.

#### 2.13.1.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und je nach örtlichen Gegebenheiten in einen anliegenden Regen- oder Mischwasserkanal eingeleitet.

Vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist das Wasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Retentionszisterne zurückzuhalten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen sowie der Drosselabfluss aus dem Rückhalteraum sind abhängig von der Größe der angeschlossenen undurchlässigen Fläche.

Je 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 2,3 m<sup>3</sup> sowie ein Drosselabfluss von 0,2 l/s zu berücksichtigen.

Damit das Wasser aus dem öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal bei starken Regenereignissen nicht in die Retentionszisterne zurückstauen kann, muss der Ablauf der Retentionszisterne über die Rückstauenebene gepumpt werden.

<b>Dachfläche</b>	<b>Retentionsvolumen in Retentionszisterne</b>	<b>Drosselabfluss aus Retentionszisterne</b>
bis 100 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>3</sup>	0,2 l/s
100-150 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>3</sup>	0,3 l/s
150-200 m <sup>2</sup>	4,6 m <sup>3</sup>	0,4 l/s
200-250 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>3</sup>	0,5 l/s
250-300 m <sup>2</sup>	6,9 m <sup>3</sup>	0,6 l/s

Es sind keine unbeschichteten Metalldächer z. B. aus Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswassers zu achten. Es darf keinerlei Schmutzwasser an den Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält

sich vor, die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlan schlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde beseitigt.

Hoffflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

#### 2.13.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und je nach örtlichen Gegebenheiten in einen bestehenden Schmutz- oder Mischwasserkanal eingeleitet. Sollten im Kellergeschoß Entwässerungsgegenstände (WC, Dusche, Bodenablauf etc.) angeordnet werden, müssen diese mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden. Unabhängig davon wird auf die **DIN 1986** verwiesen. Darin ist vorgeschrieben, dass nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstau ebene (Kellergeschoß) mit einem Rückstauverschluss gesichert werden dürfen. Anfallendes Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstau ebene ist **immer** mit einer Hebeanlage über die Rückstau ebene zu heben.

#### 2.13.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

### 2.13.2 **Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

Soweit Gebäude abgebrochen, bzw. saniert werden, müssen diese zwingend vorab auf gebäudebewohnende Tierarten untersucht werden, um Verstöße gegen des § 44 BNatschG zu vermeiden.

Erhalt von ökologisch sehr wertvollen Gehölzstrukturen (Alt- und Habitatbäume und Streuobstbestände).

Gehölzrodungen oder Rückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Bei unvermeidbaren Rodungen von Habitatbäumen müssen potenziell betroffene Artengruppen weiter untersucht werden (z. B. Untersuchung der Bäume auf Baumhöhlen in unbelaubtem Zustand, Detektorbegehung Fledermäuse, systematische Baumhöhlenkontrolle zur Brutzeit/Fortpflanzungszeit usw.). Auf Grundlage dieser Untersuchungen können dann ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) konkret definiert werden, die sicherstellen, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und

Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben (z. B. Versetzung von Baumtorsi und Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe, Anbringung von Nisthilfen usw.).

Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, sind sie vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen zu schützen.

Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren (Erhaltung von Lebensräumen).

Nachtarbeiten sind nicht zugelassen, ebenso Beleuchtungen in Gewässernähe (FFH-Gebiet entlang der Rot und des Sägekanals). Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

Zudem ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von 2.000 bis max. 2.700 Kelvin).

Bauzeitenbeschränkung (je nach artspezifischen Aktivitäten).

### 2.13.3 **Artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Vögel:**

##### Erhalt der bestehenden Brutplätze:

Viele Gebäude und Gehölze bewohnende Vogelarten sind sehr standorttreu, d. h. sie kehren jedes Jahr wieder an die gleichen Stellen am Haus zurück. Bestehende Brutplätze bzw. Quartiere sollten daher bei einem Bauvorhaben nach Möglichkeit immer erhalten werden.

##### Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss / Gebäudesanierung:

Zum Schutz von Vogelarten die in Nischen bzw. an Gebäuden brüten wird eine Bauzeitenregelung für den Abbruch bzw. die Sanierung der Gebäude des Plangebietes empfohlen.

Die Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Plangebiet sind in den Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu legen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Untersuchungen sind mit der für den Artenschutz zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach vorher abzustimmen.

### Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung:

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

### **Artspezifische Maßnahmenempfehlung**

#### Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)

Nachweis: Ein Brutvorkommen auf Flst. 243 angrenzend an den Sägekanal der Rot.

Derzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch anhaltenden starken Bestandsrückgang und Arealverlust wurde eine Rote-Liste-Einstufung (3 = gefährdet) notwendig, nachdem die Art vorher nur in der Vorwarnliste verzeichnet war. Lebensraumverluste sind vor allem bedingt durch Rodung von Hecken in Agrarlandschaften. Nahrungsengpässe entstehen v. a. durch Intensivierung der Bodennutzung, dem zusätzlichen Verlust von Wildkräutern durch mechanische und chemische Bekämpfung, sowie dem Wegfall von Ruderalflächen.

Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Sicherung und Erhalt von Ruderalfluren und Brachflächen, Hecken in Agrarlandschaften und Extensivierung der Bodennutzung.

Schonung von Wildkrautflächen, auch in siedlungsnahen Gebieten.

Reduktion der mechanischen und chemischen Bekämpfung von Ackerwildkräutern.

#### Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)

Ein Brutpaar auf Flst. 196/5.

Derzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Erhalt der strukturreichen und gewachsenen Gartenlandschaften mit alten Gebäuden und Bäumen und vielfältige Ortsränder mit Streuobstbeständen, Feldgehölzen und Hecken.

Anbringung von Nisthilfen (Halbhöhlen und Niststeinen für Halbhöhlenbrüter) in mindestens 2 m Höhe an Gebäuden und an Bäumen in Gärten.

### Feldsperling (*Passer montanus*)

Ein Brutvorkommen außerhalb des Geltungsbereichs an der Rot.

Derzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Erhalt und Förderung der strukturreichen und gewachsenen Gartenlandschaften mit Streuobstbeständen, Feldgehölzen und Hecken.

### Hausperling (*Passer domesticus*)

9 Brutpaare innerhalb des Geltungsbereiches verteilt und mind. 6 Brutpaare in angrenzenden Bereichen.

Derzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population:

Anbringung von Höhlennistkästen oder Sperlingskoloniekästen an Gebäuden in möglichst großer Höhe (mindestens 3 m) entweder an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung; mehrere Kästen anbieten, da Koloniebrüter.

### Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

3 Brutpaare außerhalb des Geltungsbereiches.

Derzeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

Innerhalb des Plangebietes (Laupheimer Straß 2 + 5) und außerhalb des Plangebietes in der Ortsmitte auf einem Schornstein befindet sich jeweils ein besetztes Storchennest.

Maßnahmenempfehlung:

Bei Erhalt der Gebäude im jetzigen Zustand sind erhebliche Beeinträchtigungen des Brutvorkommens bei Durchführung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das Haus in der Hauptstraße 5 wird derzeit saniert, dies scheint die Störche jedoch nicht weiter zu stören. Das Nest befindet sich direkt auf einem Kamin. Sollte eine **Wiederaufnahme** der Nutzung des **Kamines** notwendig sein, werden nachfolgende Maßnahmen erforderlich:

**Ggf. CEF-Maßnahme:**

Umsetzung des Nestes z. B. auf eine künstliche Nestunterlage auf dem Dach (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in den Wintermonaten).

Zuvor ist aber überschlägig zu prüfen ob die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote wahrscheinlich ist und es ist zu klären, ob gesetzliche Freistellungen greifen oder eine Ausnahme (nach § 45 Abs. 7 BNatSchG) erforderlich ist.

**Reptilien und Amphibien**Bauzeitenbeschränkung:

Da sich Zauneidechsen und Amphibien das ganze Jahr über in ihrem Lebensraum aufhalten, gibt es keinen optimalen Zeitpunkt für potenzielle Eingriffe. Im Frühjahr, im Zeitraum zwischen dem Ende der Winterruhe und dem Beginn der Fortpflanzungszeit sind die Tiere aktiv, sodass sie vergrämt werden können. Ein zweiter möglicher Vergrämungszeitpunkt liegt im Herbst, nach der Fortpflanzungszeit und vor Beginn der Winterruhe.

Im Bereich von Zauneidechsenhabitaten sind insbesondere Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August/Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein. Da sich die Winterquartiere von Zauneidechsen und Amphibien überwiegend in Erdlöchern (von Kleinsäugetieren oder selbstgegraben) befinden, dürfen zu rodenden Gehölze im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) nur gefällt und die Stämme entfernt werden (nur „auf Stock setzen“ ohne Entfernung der Wurzelstöcke). Innerhalb des potenziellen Baufeldes sind mögliche Versteckplätze wie Steine, Totholz- oder Reisighaufen zu entfernen, sowie vorhandene Laichgewässer (wassergefüllte Fahrspuren) zu verfüllen. Unter Beachtung der Bauzeitenbeschränkung kann somit das Verletzungs- und Tötungsrisiko minimiert werden.

Vergrämung (Zauneidechse): Die potenziellen Eingriffsflächen werden durch Verringerung des Struktureichtums schrittweise als Lebensraum entwertet, was innerhalb weniger Wochen zu einem Abwandern führt. Zusätzlich können die Eingriffsflächen mehrmals begangen werden um die ggf. noch verbliebenen Tiere abzusammeln und umzusiedeln. Diese Vergrämung sollte bevorzugt vor der Eiablage im Zeitraum Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai durchgeführt werden. Wenn sichergestellt wird, dass bis Mitte Mai alle Tiere aus der Fläche entfernt sind, kann die Vergrämung hier beendet werden, anderenfalls sollte sie bis August bzw. September fortgeführt werden.

### Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population von Reptilien und Amphibien:

- Sicherung vorhandener Habitate (Eiablageplätze, Verstecke, Sonnenplätze, Überwinterungsplätze, Laichhabitate).
- Extensive Nutzung oder Pflege (z. B. Entbuschung) geeigneter Habitate.
- Schaffung neuer Habitate oder Habitatelemente (z. B. Sandhaufen als Eiablageplätze, Laichgewässer).
- Verzicht auf den Ausbau unbefestigter landwirtschaftlicher Wege, strukturreiche Gestaltung der Wegböschungen.

### **Säugetiere:**

#### Biber:

Laut § 29 Abs. 3 Wassergesetz BW ist im gesamten Gewässerrandstreifen (5 m im Innenbereich) die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Sollten sich in der Zukunft doch weitere Bebauungen bzw. Veränderungen in Gewässernähe ergeben, sind unter Einhaltung folgender konfliktvermeidender Maßnahmen eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht zu erwarten:

- Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt.
- Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen u. ä. ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Winterhalbjahr, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig (ggf. Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen, insbesondere Weichhölzer).
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens (mind. 5 m, auch während der Bauphase (keine Befahrung und keine Lagerung von Baumaterial in diesem Bereich)).
- Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen, um zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.
- Zuleitung nur von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Sägekanal der Rot: Verkehrsflächen, Parkplätze, Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht über die Pflasterflächen versickert, wird den angrenzenden Grünflächen zugeführt. Beeinträchtigungen durch hydraulischen Stress sind somit nicht zu erwarten.

## Maßnahmenempfehlung zur Sicherung und Stärkung der lokalen Population

- Bei der Gewässerunterhaltung sind die Belange des Bibers zu beachten.
- Keine Zerstörung von Biberburgen und -dämmen.
- Keine landwirtschaftliche Nutzung bis in den direkten Uferbereich.
- Erhalt bzw. Anlage von mind. 10-20 m breiter Uferstreifen mit hohem Strauchanteil (30 % Weiden und Pappeln) und standortgerechten Bäumen (belassen und Förderung von naturnahen Ufersäumen mit Weichholzarten) im Außenbereich.
- Entwicklung von Gewässerrandstreifen innerhalb von Siedlungen (Deckung, Sichtschutz, Nahrung).

## Fledermäuse

Gehölzentfernung im Rahmen der Bebauung:

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altholz und Gebüsch im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

## Gebäudekontrollen:

Die bestehenden Gebäude weisen potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse, wie z. B. Spaltenstrukturen an der Fassade auf. In diesen Strukturen können sich bedeutende Quartiere von z. B. Zwergfledermäusen befinden. Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG muss vor einem Abriss - auch von einzelnen Gebäuden - eine genaue Überprüfung auf Fledermausvorkommen stattfinden. Spaltenstrukturen müssen auf Kotpuren kontrolliert und gegebenenfalls mittels abendlicher Beobachtungen auf ausfliegende Tiere hin kontrolliert werden. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, müssen entsprechende Maßnahmen wie z. B. Bereitstellung von geeigneten Ersatzquartieren und zeitliche Beschränkungen für den eigentlichen Abriss beachtet werden. Die Überprüfung von einzelnen Gebäuden bei Abrissvorhaben muss ebenfalls im Hinblick auf gebäudebrütende Vogelarten erfolgen.

## 2.13.4 CEF-Maßnahmen

### Fledermauskästen:

Mit künstlichen Quartieren kann eine Stärkung der vorhandenen Fledermauspopulation (zumindest für einige Arten) erreicht werden.

Als Maßnahme sollten deshalb mindestens 5 Fledermauskästen im Ortsgebiet angebracht werden.

Geeignet sind folgende Standorte:

Z. B. Gehölze im Bereich des Friedhofes (gemeindeeigene Flächen). Diese Bereiche werden erfahrungsgemäß von Fledermäusen häufig zur Jagd frequentiert, damit ist die Auffindbarkeit der Kästen für Fledermäuse in kurzer Zeit gegeben.

Die genaue Art und Lage der Kästen muss mit einem Fledermausexperten abgestimmt werden und die Durchführung dokumentiert werden.

Kastentyp: Z .B. Fledermausgroßraumhöhle FGRH selbstreinigend, für verschiedene Fledermausarten von Fa Hasselfeldt oder Kastentyp 1FF Fa. Schwegler (selbstreinigend).

Artspezifische Ersatzmaßnahmen sind vor allem bei konkreten Nachweisen von Fortpflanzungsquartieren in Abrissgebäuden notwendig. Diese müssen im Einzelfall, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Biberach, abgestimmt werden.

### Ersatznistkästen für Vögel:

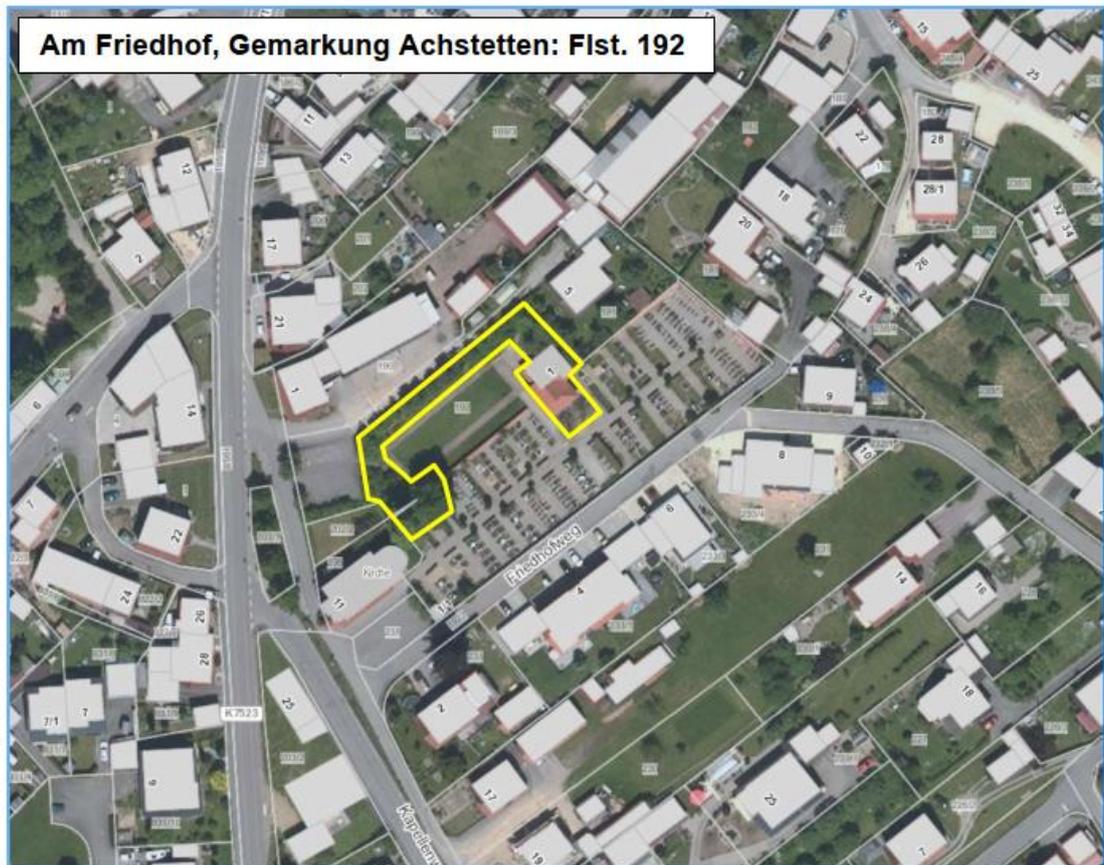
5 Koloniekästen für Haussperling:

Anbringung der Höhlennistkästen oder Sperlingskoloniekästen an Gebäuden in möglichst großer Höhe (mindestens 3 m) entweder an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung.

### 3 Halbhöhlen für Grauschnäpper:

Anbringung der Nisthilfen (Halbhöhlen und Niststeinen für Halbhöhlenbrüter) in mindestens 2 m Höhe an Gebäuden und an Bäumen.

Standorte für Fledermauskästen und Ersatznistkästen auf Gemeindeflächen:



Kartengrundlage: LUBW 2023, alle Schutzgebiete

## 2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot "Sträucher" auf privaten Grünflächen:

Für jedes Grundstück mit genehmigungsbedürftiger Neubaumaßnahme ist je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechtes, einheimisches Gehölz gemäß Pflanzliste 1 neu zu pflanzen.

Darüber hinaus wird empfohlen auf Koniferen, Thuja, Zypressen und Lorbeer zu verzichten. Als Sichtschutzeingrünung eignen sich insbesondere Gemeiner Liguster, Hainbuche und Rotbuche.

Pflanzliste pfg1:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Seidelbast	Daphne mezereum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Himbeere	Rubus idaeus

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Die Sträucher sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

#### 2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Für jedes Grundstück mit genehmigungsbedürftiger Neubaumaßnahme ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg2 zu pflanzen.

Für jeden Baum ist eine zusammenhängende Vegetationsfläche von mind. 40 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Pflanzenliste pfg2:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel

Pyrus communis  
Sommerlinde

Wildbirne  
Tilia platyphyllos

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

#### 2.14.3 PFB 1: Pflanzbindung "Obstbaumwiese " auf privaten Flächen:

Die Bäume der Obstbaumwiese sowie die Linde an der Paradiesstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Biberach, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

#### **3.4 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **3.5 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

### **3.6 Beleuchtungsanlagen**

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

### **3.7 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Paradiesstraße“ in Achstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.07.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde am 26.02.2024 die Möglichkeit zur frühzeitigen Information und Mitwirkung im Rahmen einer Bürgerveranstaltung gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegt und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Paradiesstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Achstetten wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Paradiesstraße“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Scholz, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Achstetten

**Scholz, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 29.07.2024