



## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ulmer Steigesch II“, Ortsteil Oberhöfen**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 24.04.2024



Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

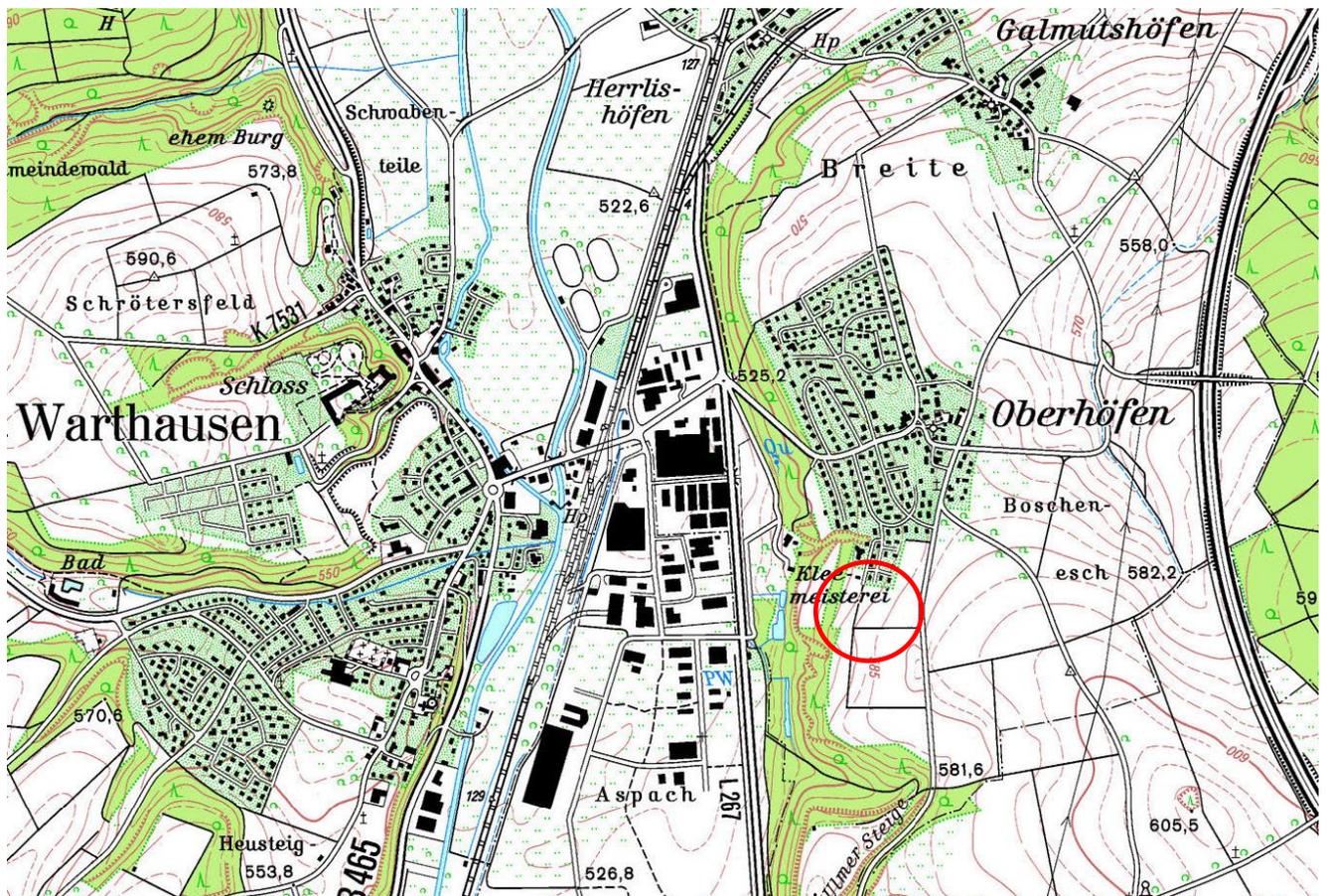
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

# GEMEINDE WARTHAUSEN



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

Fassung vom: 24.04.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen in öffentlicher Sitzung am 13.05.2024 den Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.04.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.04.2024
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 06.07.2023

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ulmer Steigesch II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Warthausen, den

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 13.05.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

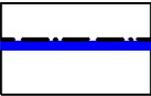
# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
<b>WH 6,00</b>	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
<b>GH 8,00</b>	1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

	<b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3) BauGB</b>
	(* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN siehe Einschriebe im Plan.	
	Überschreitungen der EFH sind bis 0,25 m zulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
	<b>1.4 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.5 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.5.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	
	- Zufahrten und Wege, - Stellplätze, - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme der Flächen Ziffer 1.13.1.1 + 1.13.2.1 + 1.16.	
	<b>1.6 Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	1.6.1 Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	hier: öffentlicher Gehweg / Feldweg / Zufahrt für die Landwirtschaft	
	1.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>1.7 Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 (1) 12 BauGB</b>
	hier: Umspannstation	
	<b>1.8 Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

**1.9      Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern      § 9 (1) 26   BauGB**  
**soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers**  
**erforderlich sind**

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind:

- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

**1.10     Flächen für Nebenanlagen      § 9 (1) 4    BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen Ziffer 13.1.1 + 1.13.2.1 + 1.16 allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO - die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (z.B. Straßenbeleuchtungsmasten / Verteilerkästen), Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ebenso wie z.B. Verkehrszeichen – sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

**1.11     Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen      § 9 (1) 13   BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



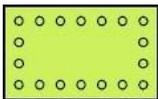
**1.12     öffentliche Grünflächen      § 9 (1) 15   BauGB**

Zweckbestimmung:

- Ausgleichsfläche gemäß Ziffer 1.13.2.1
- Böschungsbereich Sickerbecken

**1.13     Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen      § 9 (1) 20   BauGB**  
**und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur      § 9 (1) 25   BauGB**  
**Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur      § 1a, 9(1a) BauGB**  
**und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen**

**1.13.1   Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung      § 9 (1) 20, 25 BauGB**



- 1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) 20 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig (Bepflanzung gem. Ziffer 1.13.1.2).



- 1.13.1.2 Pflanzgebot 1 - Ortsrandbegrünung §9 (1) 20,25a BauGB

Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung sind im Süden gruppenweise einheimische standortgerechte Strauchgehölze zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. (vgl. Pflanzliste 2).

- 1.13.1.3 Pflanzgebot 2 §9 (1) 20,25a BauGB

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht vorgegeben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen. (vgl. Pflanzliste 1).

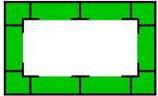
Das Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

- 1.13.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- In Anlehnung an § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz BadenWürttemberg (NatSchG) sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an dem Gebäude zulässig. Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen. Eine in den Streuobstbestand abstrahlende Beleuchtung ist nicht zulässig (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- Falls an den Neubauten großflächige Verglasungen vorgesehen sind, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um Vogelschlag zu minimieren (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Insbesondere kritisch hinsichtlich Vogelschlag sind große Glasfläche und sog. Obereck-Situationen. Obereck-Situationen sind daher zu vermeiden und es ist z. B. bemustertes, mattiertes, geripptes, sandgestrahltes oder eingefärbtes Glas zu verwenden (s. hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte, im Internet abzurufen unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf)).
- Alle zu erhaltenden Bäume (auch jene auf den Nachbargrundstücken) sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke wie DWA, ZTVBaumpflege und DIN 18920

sind zu beachten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun und evtl. Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang wird ggf. notwendig.

- 1.13.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB  
 - Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB



- 1.13.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, § 9 (1) 20 BauGB  
 zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen dem jetzigen Waldrand und der Böschung des Sickerbeckens wird ein schmaler Waldsaum mit 5 m Breite angelegt (vgl. Pflanzliste 3).

Südlich und südwestlich des Beckens werden weitere Gehölze angelegt. Diese dienen der Eingrünung des Wohngebiets, zudem werden die weiter östlich vorgesehenen Gehölzpflanzungen damit an den Wald angebunden. Die Artenzusammensetzung entspricht Pflanzliste 3. Das Gehölz ist als geschlossener Bestand anzulegen.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

- 1.13.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB  
 - Kompensationsmaßnahmen **außerhalb** des Plangebietes

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen /-maßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von - 123.975 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht Bürogemeinschaft Stadt - Land - See, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee) vom 17.11.2015).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die aus dem Ökokonto der Gemeinde Warthausen herangezogen werden:

Das Kompensationsdefizit wird extern in der Gemarkung Schlossgut über eine Ökokontofläche auf Teilfläche (TF) von Flst. 436/1 kompensiert. In diesem Bereich bestehen bereits zwei bauplanungsrechtliche Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne „Schlossgut II, BA2“ sowie „Schlossgut II, BA3 + 4“ sowie ein forstrechtliche Waldausgleichsfläche für den BPlan „Dorfmitte“ (insgesamt 10.675 qm). Die restliche TF umfasst rund 13.700 qm und wird derzeit für Ackerbau genutzt. Durch Umwandlung in eine magere Fettwiese und die Pflanzung von Streuobstbeständen kann eine Aufwertung von 170.900 Punkten erreicht werden. Der für

den BPlan „Ulmer Steigesch II“ erforderliche Ausgleichbedarf kann somit über diese Fläche realisiert werden. Nach Abbuchung verbleiben auf der Ökokontofläche Schlossgut noch 46.925 Ökopunkte.

1.13.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Wohngebiet zugeordnet.

1.13.6 Pflanzliste 1

Bäume II. Ordnung für private Grundstücksflächen; empfohlene Pflanzgröße 12-14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvester</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>o.ä.</i>	

Pflanzliste 2

Zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung sind im Süden gruppenweise einheimische standortgerechte Strauchgehölze zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Anzustreben ist eine freiwachsende, locker aufgebaute Landschaftshecke mit Biotopverbundfunktion entlang der Grundstücksgrenzen (empfohlene Pflanzgröße 100-150 cm)

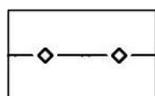
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>o.ä.</i>	Wildrosen in Sorten

Pflanzliste 3

Zwischen dem jetzigen Waldrand und der Böschung des Sickerbeckens wird ein schmaler Waldsaum mit 5 m Breite angelegt. Entsprechend der vorhandenen Waldgesellschaft (eichenreicher Hainsimsen-Buchenwald) sind folgende Sträucher und Bäume II.Ordnung als Hochstamm oder als Heister zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (Heister)
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss

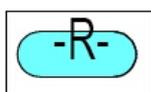
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche (Heister)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Heister)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



**1.14 Hauptversorgungsleitungen**

**§ 9 (1) 13 BauGB**

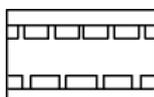
Wasserleitung DN150 mit Steuerkabel und 20-kV-Kabel



**1.15 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**§ 9 (1) 14 BauGB**

hier: Sickerbecken



**1.16 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen**

**§ 9 (1) 21 BauGB**

LR – RW Leitungsrecht Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger  
 LR – SW Leitungsrecht Schmutzwasserkanal zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger  
 Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

**1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



**1.17.1 Planbereich**

**§ 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**1.17 Nutzungsschablone**

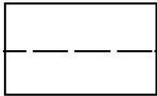
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

**Füllschema der Nutzungsschablone**

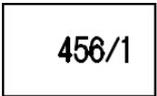
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
- 7 – Bauweise

## 2. Hinweise

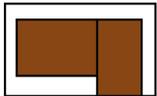
### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



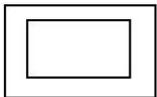
geplante Grundstücksgrenzen



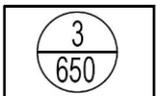
Flurstücknummern



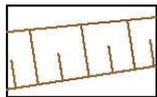
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude / Vorschlag



Kennziffer und Fläche in m<sup>2</sup> geplanter Grundstücke



Vorhandene Böschungen

### 2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 2.3 Archäologische Denkmalpflege

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

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung. Eine Auskunft über die mögliche Bohrtiefe am Standort bzw. Baugrundstück (nach erfolgter Flurstücks Einteilung) kann bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten. Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz /LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## **2.5 Regenwasser**

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig. Eine Versickerung von Drainagewasser (z.B. aus Ringdrainagen) in Sickerschächten ist zulässig.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

## **2.6 Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

## **2.7 Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel vorzusehen.

## **2.8 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten**

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **2.9 Ökologische Maßnahmen**

Den künftigen Bauherrn werden folgende ökologische Maßnahmen empfohlen:

- Einsatz von Fledermausziegeln
- Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogelarten

## **2.10 Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Es wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

## **2.11 Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12“ (Angaben in m über Normal Null).

## **2.12 Oberflächenwasser - Objektschutz**

Im Hinblick auf künftige Starkregenereignisse und Sturzfluten sind bei der Gebäude- und Außenanlagenplanung Objektschutzmaßnahmen im Sinne des DWA- Themenheftes 1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungs-Vorsorge“ vorzunehmen. Diese sind mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

## **2.13 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)**

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis:

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Dächern und der zunehmenden Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen, werden inzwischen PV-Anlagen mit nördlicher Ausrichtung installiert oder als Dacheindeckung ausgeführt. Hierbei kann es bei geringem Gebäudeabstand und nördlicher Ausrichtung der PV-Module verstärkt zu Blendungen kommen, welche die Zumutbarkeitsgrenze immissionsschutzrechtlich überschreiten können. Insbesondere bei nördlich ausgerichteten PV-Anlagen ist dies bei der Planung zu berücksichtigen.

## **2.14 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

## **2.15 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**

### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden.

## **2.16 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

### Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup>) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## **2.17 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

### **Boden**

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

### **Mineralische Rohstoffe**

Der Südtteil des Plangebiets liegt in einem prognostizierten Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7724/L 7924-42, Bearbeitungsstand 2000). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen

werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema: „Rohstoffgeologie/ Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen:

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

### **Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und – geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die hydrogeologische Stellungnahme Az. 2511//21-13987 vom 26.01.2022 wird verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3. Anlagen zum Bebauungsplan**

#### **3.1 Begründung in der Fassung vom 24.04.2024**

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

### **INHALT:**

#### **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erfordernis der Planung / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Ver- und Entsorgung
  - 7.2 Immissionsschutz - Verkehr
  - 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft
  - 7.4 Umweltbelange - Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

#### **B) UMWELTBERICHT**

#### **C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB**

## A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha, mit den Flurstücken Nr. 919, 921 und 921/4 sowie einer Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 921/3, 921/2, 919/13, 919/5 und 919/4 sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919/9,

Im Osten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ulmer Steigesch III,

Im Süden durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1, eine Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907 sowie durch die Flurstücke Nr. 924 und 925,

Im Westen durch die Waldfläche, Flurstück Nr. 899/3.

### 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Warthausen – Ortsteil Oberhöfen. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Nördlich grenzt der Planbereich an den bestehenden Siedlungsbereich, das Baugebiet „Ulmer-Steigesch“ an.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 8 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

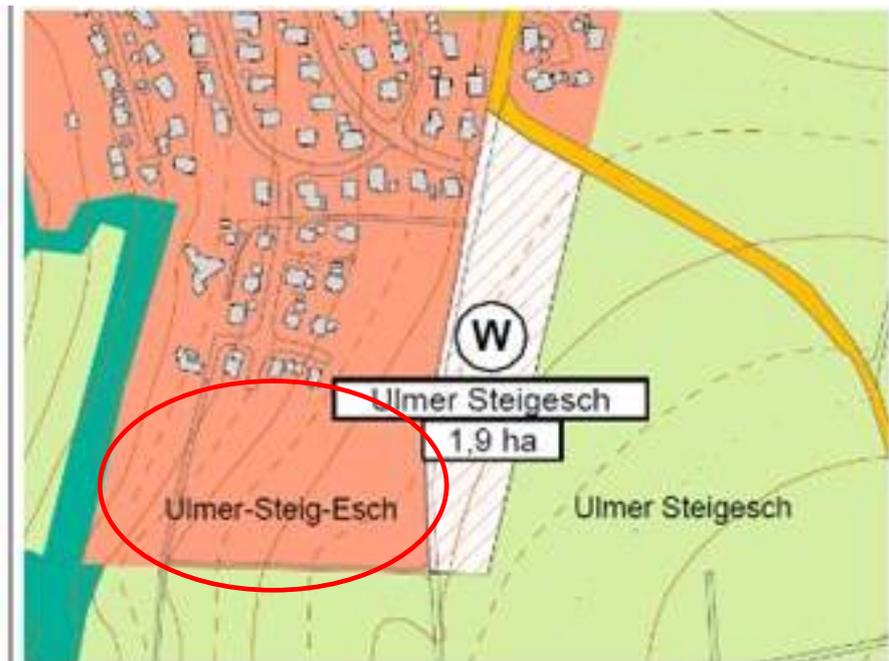


### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt  
Flächennutzungsplan  
2035 (unmaßstäblich)

### 5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

In der Gemeinde Warthausen sind nur noch in ganz begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die Gemeinde hat daher in ihrer „Vorratspolitik für künftiges Bauland“ rechtzeitig die südlich an das bestehende Baugebiet „Ulmer-Steigesch I“ angrenzende landwirtschaftliche Fläche als Bauerwartungsland erworben. Da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung in der Gesamtgemeinde Warthausen anhaltend hoch ist, soll diese Fläche nun erschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher das Plangebiet einer baulichen Nutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und folgt damit auch ihrer kommunalen Verpflichtung, dem vorherrschenden Bedarf an Bauplätzen aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2015 beschlossen, für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

## 6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand - in Fortführung des bestehenden Baugebietes „Ulmer-Steigesch“ - mit einer relativ verdichteten Bauweise und einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Einzelhaus- oder Doppelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude zu errichten.

### **Siedlungsstruktur**

- Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie,
- Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 16 Einzel- oder Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

### **Erschließung**

- Die Erschließung erfolgt als Ringstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden Straße „Ulmer-Steig-Esch“ mit Anbindung an das Baugebiet Ulmer Steigesch III.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle dem westlich gelegenen zu erweiternden Sickerbecken zugeführt werden.

Die Gefahr durch abfließendes Hochwasser aus dem östlich des Weges befindlichen Hangbereich konnte durch die Realisierung des östlich angrenzenden Baugebietes „Ulmer Steigesch III“ behoben werden. Das östlich anfallende Hangwasser soll im Baugebiet „Ulmer Steigesch III“ in Versickerungsbereichen neben dem landwirtschaftlichen Weg aufgefangen werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Bei der Erschließungsmaßnahme wird das Baugebiet mit der Verlegung von Leerrohren DN 100 + DN 50 für eine Breitbandverkabelung vorbereitet, einschließlich der dazugehörigen Hausanschlussleitungen.

## 7.2 Immissionsschutz - Verkehr

In Folge der geplanten baulichen Erweiterung am südlichen Ortsrand des Teilortes Oberhöfen mit 16 Bauplätzen werden nur geringe Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Die verkehrlichen Auswirkungen sind für die nördlich vorhandene Bebauung zumutbar und führen zu keiner negativen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohnumfeldes, zumal die Straßenplanung keinen Durchfahrtsverkehr ermöglicht. Bei den künftig entstehenden Verkehrsmengen handelt es sich ausschließlich um „Ziel- und Quellverkehr“.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## 7.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzt im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

## 7.4 Umweltbelange - Artenschutz

(siehe Anlage: Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 11.04.2015, ergänzt am 01.08.2016, ergänzt 11.10.2018, ergänzt 12.06.2023)

### Zusammenfassung

#### Vegetation und Strukturen

Vegetation und Strukturangebot des eigentlichen Baugebiets (Flst. 919) sind aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht von geringer Bedeutung; die im Westen an das BP-Gebiet angrenzende Wiese ist wegen ihrer intensiven Nutzung botanisch belanglos und lässt sich keinem geschützten Biototyp zuordnen.

Der rund 40 m westlich des geplanten Baugebiets liegende ostexponierte, relativ strukturreiche, aber stark eutrophierte Waldrand wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Soweit im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, könnte dieser Waldrand durch Pflanzung eines breiten Strauchmantels, eventuell auch durch Abschieben des Oberbodens und Entwicklung eines mageren, trockenwarmen Saums aufgewertet werden.

#### Feldlerche

Von Bedeutung sind die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen in der Umgebung für die Feldlerche (*Alauda arvensis*).

Bei einer Begehung am 9. April 2015 abends zwischen 17 und 19 Uhr wurde geprüft, ob die Feldlerche im Gebiet vorkommt. Dabei wurde im geplanten Baugebiet selber keine Feldlerche beobachtet; in den östlich, jenseits des asphaltierten Feldwegs, gelegenen Flächen waren dagegen mindestens drei singende Männchen zu beobachten.

Feldlerchen halten zu vertikalen Strukturen wie Waldrändern ca 150 m Abstand, zu anderen vertikalen Strukturen ebenso wie zu größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m.

Durch das geplante Baugebiet verändern sich die Grenzen dieses nicht nutzbaren Bereichs nicht wesentlich, da die Störwirkung des neuen Baugebiets in den ohnehin vom asphaltierten Feldweg beeinträchtigten Bereich fällt, so dass keine neuen "unbrauchbaren" Bereiche entstehen (vgl. Abbildung 2). Das geplante Baugebiet führt deshalb nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes. Ein Verstoß gegen §44, Absatz 1 Nr 2 BNatSchG

(Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) findet deshalb nicht statt, diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

### **Übrige Vogelarten**

Vorkommen von sonstigen wertgebenden Vogelarten im Eingriffsbereich können aufgrund des stark eingeschränkten Habitatangebots sicher ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung dürfte sich die Habitatsituation für anspruchslose Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs insgesamt gegenüber dem derzeitigen Zustand eher verbessern.

### **Ergänzung 01.08.2016**

Wie in der Beurteilung vom 11.04.2015 beschrieben, wird der westlich des geplanten Baugebiets liegende ostexponierte Waldrand durch die Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der südlich des Baugebiets liegende Waldbiotop 1135 "Altholzreste s Oberhöfen" weist zwar Spechthöhlen und Totholzbiotope auf, mit Vorkommen von streng geschützten und oder besonders störungsempfindlichen Arten ist hier aber wegen der geringen Größe des Biotops und des eher unterdurchschnittlichen Habitatangebots in der (stark eutrophierten) Umgebung nicht zu rechnen. Die künftigen Hausgärten des Baugebiets sind für den Grünspecht (Rasenflächen) und andere Höhlenbrüter als Nahrungshabitate sicherlich besser geeignet als die derzeitige Ackerfläche.

### **Ergänzung 11.10.2018**

Die Gemeinde Warthausen hat 2015 einen Bebauungsplan für das knapp rund 0,8 ha große 'Ulmer Steigesch II' (Flst. 919) aufgestellt. Dafür wurde vom Verfasser im April 2015 eine kurze artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt, die sich schwerpunktmäßig mit der Auswirkung der geplanten Bebauung auf die in den östlich angrenzenden Ackerflächen brütende Feldlerche befasste. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Baugebiet keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes mit sich bringt und ein Verstoß gegen §44, Absatz 1 Nr 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) deshalb nicht vorliegt.

Inzwischen hat die Gemeinde einen weiteren Bebauungsplan diesem Bereich aufgelegt. Das mit 1,7 ha etwa doppelt so große Gebiet 'Ulmer Steigesch III' (Flst. 906, 910, 912, 913, 916) grenzt unmittelbar östlich an das noch nicht realisierte BP-Gebiet 'Ulmer Steigesch II' an (Abbildung 1).

Das Gebiet wurde vom Verfasser am 28.9.2018 begangen. Ziel der Begehung war eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche.

### **Auswirkungen der geplanten Bebauung**

- Vegetation und Strukturen

Das geplante Baugebiet (Flst. 906, 910, 912, 913, 916) ist als ± unkrautfreier Acker aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht von sehr geringer Bedeutung; auch die angrenzenden Ackerflächen sind wegen ihrer intensiven Nutzung botanisch belanglos.

- Feldlerche

Die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen in der Umgebung des BPGebiets sind Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Eine genaue Bestandsaufnahme wurde 2018 aus jahreszeitlichen Gründen nicht durchgeführt. Bei der Untersuchung zum BP 'Ulmer Steigesch II' waren im April 2015 in den östlich, jenseits des asphaltierten Feldwegs, gelegenen Flächen mindestens drei singende Feldlerchen-Männchen beobachtet worden, so dass von einem aktuellen Vorkommen im Gebiet auszugehen ist.

Wie schon in der saP 2015 beschrieben, halten Feldlerchen zu vertikalen Strukturen wie Waldrändern ca. 150 m, zu anderen vertikalen Strukturen ebenso wie zu größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m Abstand (Tabelle 1).

In Abbildung 2 sind die aus diesen Gründen für die Feldlerche nicht zur Brut nutzbaren Bereiche eingetragen (querschraffiert die Bereiche mit weniger als 150 m Abstand vom Waldrand, längs schraffiert die Bereiche mit weniger als 50 m Abstand von einem asphaltierten Feldweg oder dem Siedlungsrand). Wie schon das BP-Gebiet 'Ulmer Steigesch II' liegt demnach auch 'Ulmer Steigesch III' vollständig in einem für die Feldlerche nicht nutzbaren Bereich.

Durch das geplante Baugebiet verändern sich die Grenzen dieses nicht zur Brut nutzbaren Bereichs nicht wesentlich, da auch die Störwirkung von 'Ulmer Steigesch III' in den ohnehin vom asphaltierten Feldweg beeinträchtigten Bereich fällt, so dass durch das Baugebiet keine neuen "unbrauchbaren" Bereiche entstehen (vgl. Abbildung 2). Auch das Baugebiet III führt deshalb nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes. Ein Verstoß gegen §44, Absatz 1 Nr 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) findet deshalb nicht statt, diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

### **Ergänzung 12.06.2023**

Die Gemeinde Warthausen hat den 1,7 ha Bebauungsplan 'Ulmer Steigesch III' (Flst. 906, 910, 912, 913, 916) aufgestellt; das Gebiet grenzt unmittelbar östlich an das noch nicht realisierte BP-Gebiet 'Ulmer Steigesch II' an.

Für beide Gebiete wurde vom Verfasser eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt (für 'Ulmer Steigesch II' am 11.4.2015, für 'Ulmer Steigesch III' am 11.10.2018).

Die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen des BP-Gebiets und seiner Umgebung sind Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Hierzu wurde 2023 nachträglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine detaillierte Kartierung durchgeführt. Ziel der Kartierung war die Feststellung von Anzahl und Lage der betroffenen Feldlerchen-Reviere, die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Baugebiet und ggf. die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.

### **Das Ergebnisse der Kartierung**

Im Bearbeitungsgebiet und seiner Umgebung wurden am 21.4. und 18.5.23 singende Feldlerchen-Männchen beobachtet, davon eines im eigentlichen Bearbeitungsgebiet, die übrigen in der unmittelbaren Umgebung; die Landungsorte der Sänger sind in Abbildung 2 dargestellt.

Die Beobachtungen erfüllen die Kriterien für 'Brutverdacht' nach SÜDBECK et al. 2005. Auf der Grundlage dieser Daten lassen sich die in Abbildung 3 dargestellten Reviere annehmen.

### **Auswirkungen der geplanten Bebauung**

Feldlerchen halten zu allen vertikalen Strukturen (Waldränder, Gebäude) mindestens 150 m Abstand, zu anderen Strukturen wie größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m.

Der durch die Realisierung von 'Ulmer Steigesch III' neu hinzukommende, für Feldlerchen nur noch bedingt nutzbare Bereich (in Abb. 5 weiß schraffiert) ist etwa 1,2 ha groß; das entspricht etwa einem Brutrevier.

Dieser Verlust kann durch die Anlage von zwei Feldlerchenfenstern in bestehenden Äckern kompensiert werden. Feldlerchenfenster – künstliche Fehlstellen von etwa 20 m<sup>2</sup> Größe in Getreideäckern – werden durch kurzzeitiges Ausschalten der Sämaschine oder

durch Fräsen; sie sind bei einer Sämaschinenbreite von 3 m also etwa 7 m lang. Die Stelle wird wie der Rest des Schlags bearbeitet (also regulär gedüngt und gespritzt).

Für die Lerche entscheidend ist (anders als bei Ackerrandstreifen) nicht die Habitatqualität der Fensterfläche; diese dient nur als Start- und Landeplatz für Tiere, die in den unmittelbar an die Kahlstelle angrenzenden Ackerflächen brüten. Im Lerchenfenster selbst findet keine Brut statt.

Die einzelnen 'Fenster' sollten mindestens 25 m vom Feldrand entfernt und nach Möglichkeit nicht innerhalb von Fahrgassen liegen, um Verluste durch Füchse oder stromernde Hauskatzen gering zu halten.

Die Einrichtung der Lerchenfenster ist ggf. mit einem ortsansässigen Landwirt dauerhaft vertraglich zu regeln.

## **8. ATLASTEN**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich im Wesentlichen an den räumlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP). Die im FNP südlich der Wegefläche dargestellte Entwicklungsfläche entfällt, dafür wird westlich der Entwicklungsfläche eine zusätzlich Wohnbaufläche entwickelt. Die geplanten Sickerbecken sowie angrenzende Ausgleichsflächen werden in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

### **Art der baulichen Nutzung:**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung kommen auf Grund der Nähe zum Ortskern und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht in Betracht.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie zu Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Siedlungserweiterung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 607 m<sup>2</sup>. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

#### **Sonstige Regelungen für das Baugebiet:**

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück zulässig, unter Beachtung von Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

An der Westgrenze des Baugrundstückes Nr. 1 wurde in Anbetracht der beengten Verkehrsfläche ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Grundstück kann von Osten her erschlossen werden.

Regelungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in Anbetracht der topographischen Verhältnisse im Baugebiet erforderlich - mögliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützbauwerke sind entlang der Verkehrsflächen auf privatem Grund zu dulden.

Flächen für Nebenanlagen sind bis auf die Flächen zur Ortsrandeingrünung nicht eingeschränkt, sie können auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Dies lässt den künftigen Eigentümern viel Spielraum für die Lage möglicher Nebenanlagen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um den geplanten Siedlungsbereich in die Umgebung einzubinden und um eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung zu erzielen. Zudem wird mit der geplanten Regenwasserbehandlung auf wasser- und bodenschutzrechtliche Belange eingegangen.

Die vorhandene Wasserleitung sowie das 20-kV-Kabel wurden in den Bebauungsplan übernommen und über Leitungsrechte in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Sickerbeckens für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Der erforderliche 30 m Bauabstand zur westlichen Waldfläche wurde eingehalten.

#### **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 07.12.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 02.05.2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.05.2016 lag der Bebauungsplan vom 23.05.2016 bis 24.06.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Korrekturen in der Planung hat der Gemeinderat am 24.07.2023 in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.07.2023 lag der Bebauungsplan vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.080 m <sup>2</sup>
<i>(davon bebaubar bei GRZ 0,4</i>	<i>4.032 m<sup>2</sup>)</i>
Verkehrsflächen – Straße	1.710 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen – Wege	130 m <sup>2</sup>
Trafostation	5 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	1.350 m <sup>2</sup>
<u>Sickerbecken</u>	<u>1.955 m<sup>2</sup></u>
Fläche des Verfahrensgebietes	15.230 m <sup>2</sup>

## 12. ANLAGEN

- **Umweltbericht**, Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee), vom 17.11.2015
- **Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung**, Wilfried Löderbusch (Diplombiologe), Büro für Landschaftsökologie, 88677 Markdorf, vom 11.04.2015, ergänzt am 01.08.2016, ergänzt am 11.10.2018, ergänzt am 12.06.2023

## B) UMWELTBERICHT

(siehe: **Umweltbericht**, Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee), vom 17.11.2015

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Ortsteil Oberhöfen soll am südlichen Ortsrand mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) erweitert werden. Es sind 13 Einzel- oder Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die 0,89 ha große Fläche wird derzeit ackerbaulich intensiv genutzt, nach Osten und Süden hin liegen ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen. Nach Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Entwicklungsfläche für „Wohnbaufläche (WA)“ .

Im Bebauungsplan-Umgriff bestehen keine Schutz- oder Vorranggebiete des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Forstwirtschaft und des Denkmalsschutzes. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzgebiete (Bodenschutzwald, Landschaftsschutzgebiet, Waldbiotope) sind von der Planung nicht betroffen, auch keine artenschutzrelevanten Arten.

Der Bestand und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden anhand der Vorgaben der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom 12.12.2010 bewertet und bilanziert. Demnach entsteht v.a. ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch den Bodenverlust von 8.900 qm, der nur teilweise gemindert werden kann. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch (Erholungsfunktionen) und Landschaftsbild können durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung im Westen und Süden teilweise vermieden werden. Nach Westen ist aber keine Eingrünung möglich aufgrund der zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Erweiterung des Baugebietes.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt extern in der Gemarkung Schlossgut über eine Ökokontofläche auf Teilfläche (TF) von Flst. 436/1.

Alternativen zur bestehenden Planung sind nicht gegeben, da die geplante Bebauung die Erweiterung eines bestehenden, Wohngebietes darstellt. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Andere Flächen für die Erweiterung des Wohngebietes können nicht erworben werden.

## C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Die Umweltauswirkungen können bereits jetzt in ausreichendem Maße prognostiziert werden, da der Bebauungsplan für eine konkrete Baugebietserweiterung aufgestellt wird. Eine Umweltüberwachung wäre nur für den Fall erforderlich, dass es zu relevanten Änderungen des Bauvorhabens kommen würde.

Sollte sich im Zuge der Baugrunderkundung herausstellen, dass beim Bodenabtrag grundwasserführende Schichten angeschnitten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu entwickeln und entsprechend zu überprüfen.

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 24.04.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

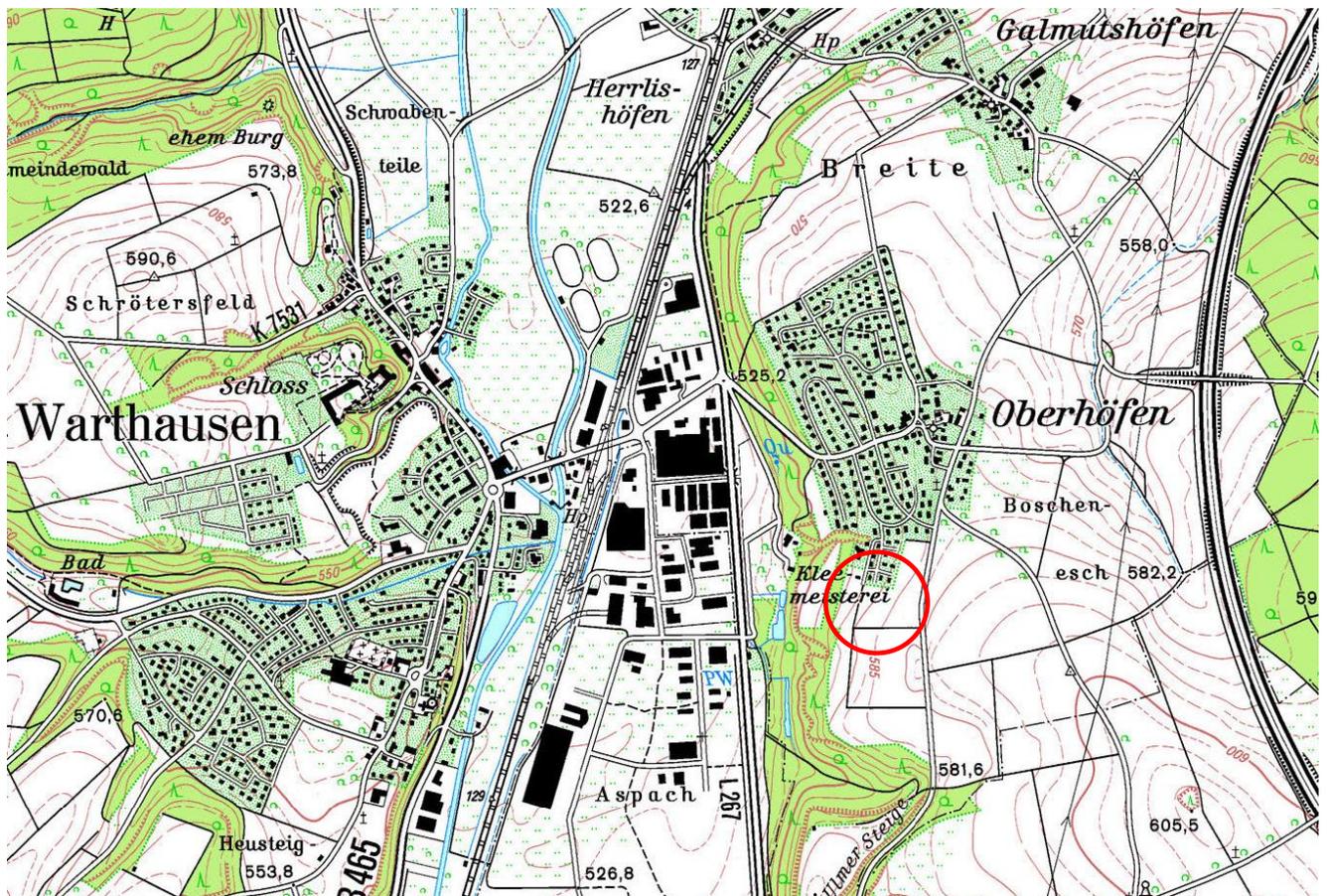
Langenargen, den 14.05.2024

# GEMEINDE WARTHAUSEN



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

Fassung vom: 24.04.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (Gbl. S.1095)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2024 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Ulmer Steigesch II“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.04.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.04.2024

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Warthausen, den

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... 2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 38°.

Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.  
Widerkehren und Dacheinschnitte sind zulässig.

Anbauten und Nebengebäude incl. Garagen und Carports sind zulässig mit

- zum Hauptgebäude ansteigenden Pultdach mit mind. 12° Dachneigung oder
- mit Satteldach, Dachneigung mind. 18° oder
- Flachdach

Dachaufbauten für Oberlichter sowie technische Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppegauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

#### 1.4 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in roter, brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazitener Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Unbeschichtete Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

#### 1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Warthausen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherrn, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

**Stützmauern** sind zulässig bis 0,8 m Höhe. Als Mindestabstände sind einzuhalten: 3,0 m zur Grundstücksgrenze und 6,0 m zwischen zwei Stützmauern. Ausnahme: Bei Garagenzufahrten entfällt der Grenzabstand und die Höhe der Stützmauer darf bis zum bestehenden Geländeniveau des Nachbargrundstücks geführt werden.

Stützmauern sind zulässig als Betonmauern, Trockenmauern aus kleinformatischen Steinen (sichtbare Seitenlänge < 0,3 m) oder als Palisaden.

#### 1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:  
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände bis maximal 1,0 m Höhe.

Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

### **1.7      Aufschüttungen / Abgrabungen**

**§ 74 (3) 1 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

### **1.8      Stellplatznachweis**

**§ 74 (2) 2 LBO**

Für die Ausweisung der Stellplatz-Verpflichtung gilt die gemeindliche Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## **2.      Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1      Begründung in der Fassung vom 24.04.2024**

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, mit den Flurstücken Nr. 919, 921 und 921/4 sowie einer Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 921/3, 921/2, 919/13, 919/5 und 919/4 sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919/9,

Im Osten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ulmer Steigesch III,

Im Süden durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1, eine Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907 sowie durch die Flurstücke Nr. 924 und 925,

Im Westen durch die Waldfläche, Flurstück Nr. 899/3.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Warthausen – Ortsteil Oberhöfen. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Nördlich grenzt der Planbereich an den bestehenden Siedlungsbereich, das Baugebiet „Ulmer-Steigesch“ an.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 8 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen geneigte Dächer in Anlehnung an die Bestandsbebauung zu. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Bauvorschriften zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Die Bauvorschriften zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugänge sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu: Da der öffentliche Personennahverkehr in Ortsteil Oberhöfen nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Dieser Mehrbedarf kann voraussichtlich im Straßenraum nicht abgedeckt werden. Für die Ausweisung der Stellplatz-Verpflichtung gilt daher die gemeindliche Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

### **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1 + 2) BAUGB**

Am 07.12.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 02.05.2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.05.2016 lag der Bebauungsplan vom 23.05.2016 bis 24.06.2016 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Korrekturen in der Planung hat der Gemeinderat am 24.07.2023 in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 28.07.2023 lag der Bebauungsplan vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 24.04.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waßmann', is written over a horizontal dotted line.

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Langenargen, den 14.05.2024

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch II“

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         | 07.12.2015               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 15.01.2016               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | am         | 15.01.2016               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB  | vom<br>bis | 25.01.2016<br>26.02.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat   | am         | 02.05.2016               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen   | am         | 13.05.2016               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.04.2016 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                 | vom<br>bis | 23.05.2016<br>24.06.2016 |
| 8. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und <u>erneute</u> Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat                                 | am         | 24.07.2023               |
| 9. Bekanntmachung der <u>erneuten</u> öffentlichen Auslegungen   | am         | 28.07.2023               |
| 10. <u>Erneute</u> öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 06.07.2023 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom<br>bis | 07.08.2023<br>08.09.2023 |
| 11. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO  | am         | 13.05.2024               |

Warthausen, den 14.05.2024

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 24.05.2024

Warthausen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)