

**Bodenseekreis  
Gemeinde Heiligenberg**

---

**Bebauungsplan „Ortsetter – 5. Änderung“**

**Umnutzung Hotel „Post Areal“**

**Umweltreport zum**

**Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB**



Abb.: Fotomontage von Aldinger Architekten

**25.06.2013**

**PLANSTATT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG  
JOHANN SENNER DIPL. ING. (FH) FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA, SRL**

**AUFTRAGGEBER:**



Gemeinde Heiligenberg  
Herr Bürgermeister Frank Amann

**AUFTRAGNEHMER:**



Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
88662 Überlingen, Breitlestr. 21  
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29  
E-mail: info@planstatt-senner.de

**Projektleitung:** Johann Senner Dipl. Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt,  
BDLA, SRL

**Projektbearbeitung:**  
Markus Wolf  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

*Proj.Nr. 1613/1758A*

**AUFGESTELLT:**

ÜBERLINGEN, 25. JUNI 2013

.....  
Johann Senner  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA,SRL

**INHALT**

<b>PROLOG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANINHALT.....</b>	<b>5</b>
<b>3. GELTENDES RECHT UND ANDERE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>4. BESTEHENDE SCHÜTZENSWERTE BEREICHE / SCHUTZGEBIETE .....</b>	<b>10</b>
4.1. Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ (§ 26 BNatSchG, § 29 NatSchG) .....	10
4.2. Besonders geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG, §32 NatSchG BW) .....	18
4.3. Naturdenkmale (nach § 28 BNatSchG, §31 NatSchG BW) .....	18
4.4. Geschützte Landschaftsbestandteile / Geschützte Grünbestände (nach § 29 BNatSchG, §33 NatSchG BW).....	19
4.5. Sonstige schützens- und erhaltenswerte Elemente .....	20
<b>5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>6. GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND EMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG SCHÄDLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>21</b>
<b>7. QUELLEN: .....</b>	<b>24</b>
<b>8. ANHANG: .....</b>	<b>25</b>

## Prolog

Innenentwicklung erfordert Überzeugungskraft, Mut, Phantasie, strategisches Vorgehen und langen Atem von den Gemeindeverantwortlichen, ein Umdenken und Mitmachen der Bürgerschaft und schließlich personelle und finanzielle Investitionen in Ideen und Projekte, deren Ausgang nicht immer vorhersagbar ist.

Dieses Zitat entstammt von Mitgliedern eines Projektteams zur Untersuchung und Bewältigung des Strukturwandels im ländlichen Raum. MELAP PLUS

„Verantwortungsgemeinschaften für den Ortskern stärken und beispielhafte Bürgerbeteiligung erproben“ ist ein Ziel und Themenschwerpunkt von MELAP PLUS, welchem auch die Gemeinde Heiligenberg mit etlichen Bürgerwerkstätten gefolgt ist, um einen breiten Konsens für das Vorhaben auf dem im Jahr 2009 von der Gemeinde erworbenen Grundstück des alten „hotel-Post-Areals“ zu erhalten.

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet –Hotel Post-Areal- befindet sich im Südwesten der knapp 3.000 Einwohner zählenden Gemeinde Heiligenberg und wird von der Salemer Straße (L 201) aus erschlossen. Es handelt sich um ein Vorhaben innerhalb eines bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), weswegen ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt wird. Dies hat ein Beschleunigtes Verfahren zur Folge.

Mit dem geplanten Vorhaben wird beabsichtigt, das ehemalige Hotel „Post“ zurück zu bauen und auf einer Fläche von ca. 0,41 ha ein städtebaulich-freiraumplanerisches Rahmenkonzept umzusetzen. Dabei soll die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben und aus einem Dorfgebiet (MD) ein Mischgebiet (MI) entwickelt werden.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha und wird im Osten von Bestandsgebäuden eingefasst. 50m südlich des Geltungsbereichs schließt das Schloss Heiligenberg an. Das Vorhaben soll an einer sehr exponierten Lage, einer von weitem ersichtlichen, über einer weitgehend bewaldeten Hangkante, verwirklicht werden.

Das Gelände hat seinen Tiefpunkt im Nordwesten auf ca. 726,00 m üNN und steigt nach Osten auf einer Strecke von 75 m auf knapp 734,00 m üNN an, was einem durchschnittlichen Gefälle von 10,7% entspricht. Da das Gelände zusätzlich durch ein Plateau gegliedert wird müssen die geplanten Punktgebäude höhenversetzt realisiert werden.

Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei bis drei Stockwerken und Satteldächern. Zwischen der Salemer Straße und dem Plangebiet dominieren zwei viergeschossige Bestandsgebäude, welche durch ihre Gebäudekanten den Raum vor dem Schloss Heiligenberg fassen. Das Schloss Heiligenberg selbst besteht aus zwei Gebäuden, die das südliche Ende Heiligenbergs markieren und ebenfalls an der Hangkante schon aus einigen Kilometern Entfernung aus dem Salemer Tal zu erkennen sind.

## 2. Planinhalt

Das seit mehreren Jahren leer stehende ehemalige Hotel Post verfällt zunehmend. Eine gestalterisch hochwertige Nachnutzung an einer so exponierten Stelle ist daher logische Konsequenz

Das Architekturbüro „AldingerArchitekten“ aus Stuttgart entwickelte einen städtebaulichen Entwurf, der die Errichtung von fünf Punktgebäuden auf einem gemeinsamen Sockelbau vorsieht. Zwei davon befinden sich auf dem Plateau im Abstand von ca. 10 m zur Hangkante, drei weitere Gebäude befinden sich östlich davon direkt an einem kleinen Hang. Die Gebäude sind daher auch höhenmäßig gestaffelt, damit die Hangsituation weiterhin erhalten bleibt. Die zwei westlichen Gebäude besitzen daher drei Vollgeschosse, die östlichen derer vier. Gestalterisches Highlight sind die relativ flachen Satteldächer (15° Neigung) deren Firste nicht wie üblich in der Spiegelachse liegen, sondern versetzt und dadurch sehr dynamisch wirken. Die zwei bzw. drei Punktgebäude liegen jeweils direkt auf einer Nord-Süd-Achse und sind auf der Ost-West-Achse versetzt, damit Sichtachsen hergestellt werden und Blickbezüge über die Hangkante hinaus Richtung Salemer Tal, Bodensee und Alpen von allen Gebäuden aus möglich ist.

Zwei der drei Gebäude sollen zukünftig wieder als Hotel genutzt werden, welches zudem ein Café beherbergen soll. In den weiteren Gebäuden soll das Wohnen im Vordergrund stehen. Zudem sollen auch Einrichtungen wie beispielsweise Zahnarztpraxen dort die Möglichkeit erhalten, die Räumlichkeiten zu nutzen.

Ein weiteres Merkmal ist die Integration des öffentlichen Raums in Form eines Wanderwegs zwischen dem Schloss Heiligenberg, den Freundschaftshöhlen, dem Bellvueplatz bis nach Alt-Heiligenberg. Dieser soll ganz am westlichen Rand der Gebietskulisse entlang der Hangkante realisiert werden.

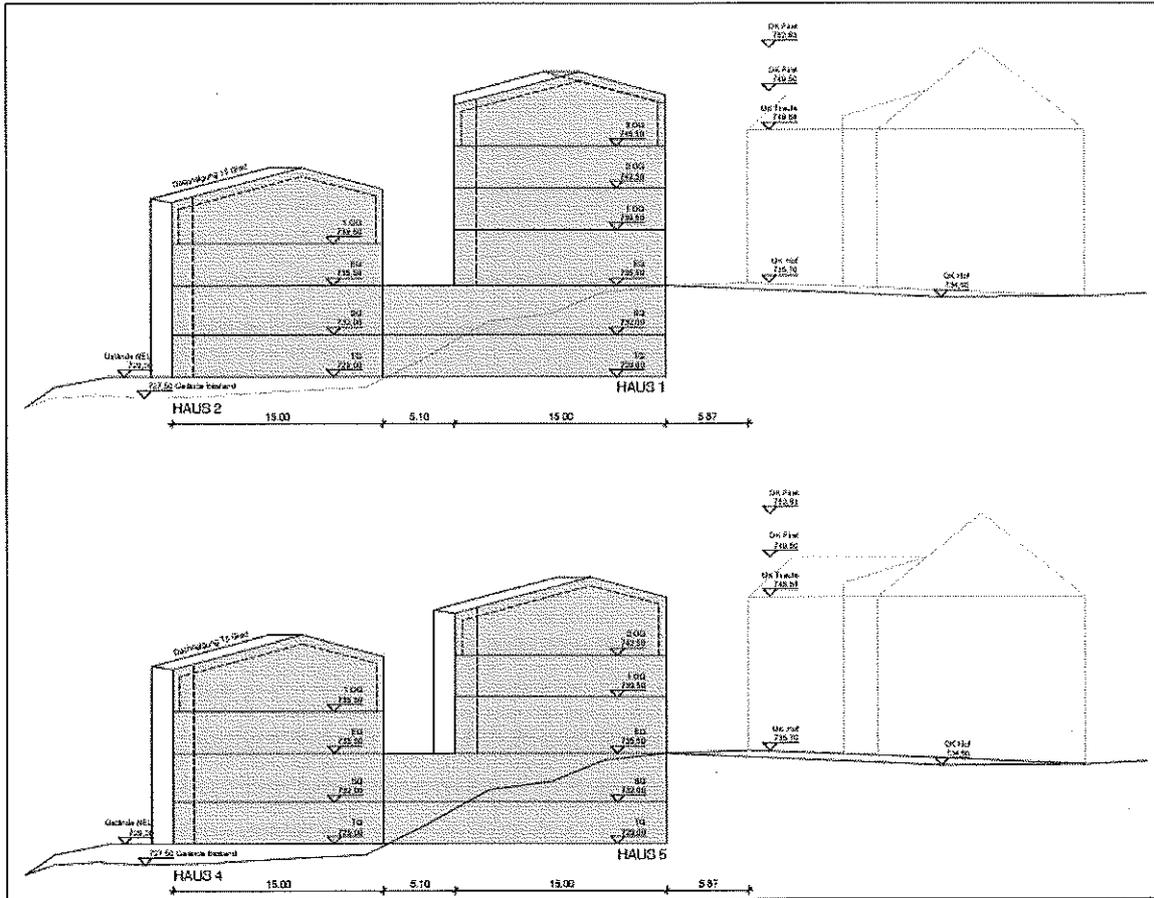


Abb. 1: Ein Systemschnitt des Vorhabens –Stand: 02/2013 (Quelle: Aldinger Architekten)

### 3. Geltendes Recht und andere Planungen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung als Mischgebiet (MI) durchgeführt. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt. Hierbei wird an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO angeknüpft. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmeter festsetzen, angewendet werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, die im Bebauungsplan *Ortsetter - 5. Änderung*, realisiert werden kann, wird mit ca. 2.177 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, deren Grundflächen mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Lediglich der Bebauungsplan „Ortsetter – 4.Änderung, Flurstück Nr.85“, dessen Satzungsbeschluss bereits im Jahr 2010 erfolgte, liegt direkt nördlich des Geltungsbereichs, ist jedoch mit einer überbaubaren Fläche von 2.369 m<sup>2</sup> auch deutlich innerhalb der Maximalgrundfläche.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Ausschlussgrund für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 kommt somit nicht zur Anwendung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit kommt auch der Ausschlussgrund für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 nicht zur Anwendung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die Grundsätze des Flächennutzungsplans werden nicht tangiert.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortsetter“ aus dem Jahr 1968 weist die Fläche als Dorfgebiet (MD) und öffentlichen Parkplatz aus. Zudem ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet Heiligenberg (siehe Abb. 4) vermerkt. Die Erforderlichkeit dieses Berichts wird darin begründet, dass die für dieses Verfahren gewählte Abgrenzung des Baufensters nicht mit der ursprünglichen übereinstimmt. Dies kann der Abbildung Nr.5 entnommen werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus Bebauungsplan Ortsetter, Stand 1968



Abb. 3: die blaue Umgrenzung stellt das geplante Baufenster, gelb das Baufenster aus dem Jahr 1968 dar

Der **Flächennutzungsplan** (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Salem, genehmigt am 06.04.2004, rechtswirksam geworden mit der Bekanntmachung vom 29.04.2004) stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Im **Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“** (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996) wird als Entwicklungsziel definiert, Heiligenberg eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Waldfläche im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet als regionaler Grünzug ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich im Randbereich des Grünzugs Nr. 07 (*Hanglagen des Salemer Tals zwischen Markdorf und Frickingen*) und mit Ausnahme des vorhandenen Gebäudebestands in einem im Regionalplan nicht weiter konkretisierten schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Forstwirtschaft.

Regionale Grünzüge (regionale Freihalteflächen) sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind (...) Einrichtungen der Erholung, sofern diese mit den Grundsätzen der regionalen Grünzüge (...) vereinbar sind.

Die Planung sieht die im Regionalplan aufgeführten Grundsätze nicht verletzt. Ebenfalls sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Forstwirtschaft sowie auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten.

Der Schutzzweck des Grünzugs Nr. 07 wird im Regionalplan auszugsweise wie folgt beschrieben:

„(...) Erhaltung des hohen Erholungspotentials im Bereich der Hangflächen mit Übergang in die nördlich anschließenden Waldgebiete (...)“.

Der in der Planung vorgesehene öffentliche Hangkantenweg, der einen bedeutsamen Lückenschluss im Naherholungsnetz Heiligenbergs herstellt, kann als dem Schutzzweck dienlich betrachtet werden.

Die Höhere Raumordnungsbehörde beim RP Tübingen und der Regionalverband werden entscheiden, ob ein Zielabweichungsverfahren hierfür erforderlich ist.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996)

Der **Landschaftsplan** des Gemeindeverwaltungsverbands Salem-Frickingen-Heiligenberg (SAUR, 1997) enthält keine relevanten Aussagen zum Plangebiet, da es als Siedlungskörper ausgewiesen ist.

#### **Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gegeben. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Es besteht keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Es handelt sich hier um eine Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1 a Abs. 3 Satz 5). Es bedarf keiner Ermittlung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans, die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch verstärken. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.

## 4. Bestehende schützenswerte Bereiche / Schutzgebiete

### 4.1. Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ (§ 26 BNATSchG, § 29 NATSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Großteil innerhalb des ca. 202 ha großen Landschaftsschutzgebiets „Heiligenberg, Nr. 4.35.027, welches am 18.02.1938 als solches ausgewiesen wurde. Als Schutzgegenstand wird der Höhenzug vom Alten Wachberg über Schlossberg-Nagelstein; Molassesporn mit rißzeitlicher Bedeckung genannt. Das Landschaftsschutzgebiet liegt bis auf ca. 14,93 ha (Gem. Frickingen) komplett auf Heiligenberger Gemarkung.

Gemäß § 2 der Schutzverordnung ist es verboten, „...innerhalb der in der Landschaftsschutzkarte...kenntlich gemachten Landschaftsteile Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Unter das Verbot fallen die Anlage von Bauwerken aller Art, von Verkaufsbuden, Zelt- und Lagerplätzen, Müll- und Schuttplätzen, sowie das Anbringen von Inschriften und dergleichen, soweit letztere nicht auf die Landschaftsschutzmaßnahmen hinweisen oder zu Wegebezeichnung erforderlich sind“.

„...Unberührt bleibt die wirtschaftliche Nutzung, sofern sie dem Zweck dieser Verordnung nicht widerspricht; bei der forstlichen Bewirtschaftung sollen Kahlhiebe ausgeschlossen sein“.

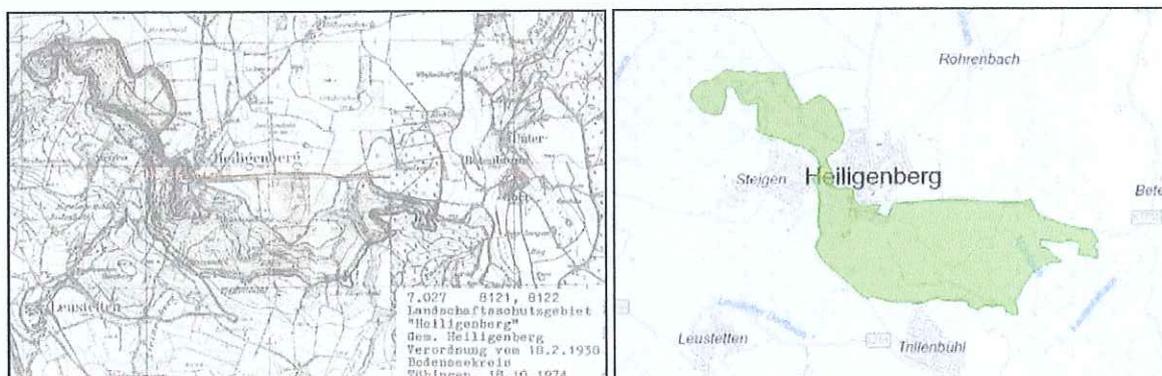


Abb. 5: gesamte Ausdehnung des LSGs (Quelle: links LRA Bodenseekreis, rechts LUBW, 2012)

### Konflikt zwischen dem Vorhaben und der Schutzgebietsverordnung

Trotz der transparenten und gelockerten Bauweise kann der Bebauungsplan „Ortsetter, 5.Änderung“ nicht realisiert werden, da es in das Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ hineinragt und sich nicht nur innerhalb der 1968 rechtskräftig ausgewiesenen Baugrenze befindet. Deshalb wird hiermit die Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ für die Flurstücke Nr. 82/1, 82/3 und 83 beantragt.

## Begründung

Nachfolgend werden die Argumente zusammengefasst, mit denen die Befreiung für gerechtfertigt gehalten wird:

### Vorbelastung der Gebietskulisse

- Generell kann festgehalten werden, dass die bestehende Bebauung (ehem. Hotel Post und zwei weitere Bestandsgebäude) bereits Teil des Landschaftsschutzgebietes ist und dass durch das Vorhaben der Schutzgegenstand (*der Höhenzug vom Alten Wachberg über Schlossberg-Nagelstein und der Molassesporn mit rißzeitlicher Bedeckung*) geologisch nicht beeinträchtigt wird. Bestehende Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens sind beispielsweise: Straßen (L 201), Bestandsgebäude, Parkplätze und Freizeitanlagen wie das Heiligenberger Höhenfreibad oder Tennisanlagen. Zudem liegen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (752,50 m üNN) unter den Firsthöhen der Bestandsgebäude entlang der Salemer Straße (Apotheke 752,63 m üNN). Zusätzlich rückt die geplante, Bebauung deutlicher als die bestehende Bebauung von dem besser einsehbareren Bereich der Hangkante im Süden ab, was in der nachfolgenden Abbildung deutlich wird.

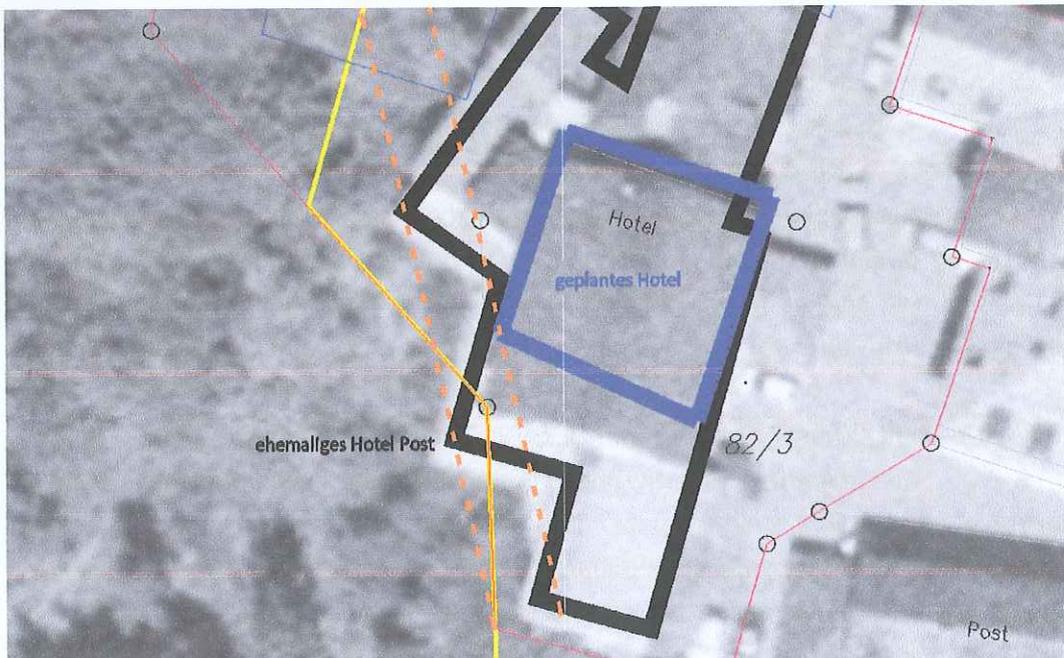


Abb. 6: die geplante Bebauung (blau) rückt deutlicher von der Hangkante ab, als das bestehende Gebäude (schwarz)

### Minimierung negativer Wirkungen

Änderungen bzw. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die geplante Bebauung ebenfalls nur in geringem Umfang gegeben, da sie vom Gehölzbestand an der Hangkante eingerahmt wird (Traufbuchen; Alter: 60-80 Jahre). Der Erhalt dieser Exemplare wird durch einen Teilgrundstückskauf seitens der Gemeinde mit dazuge-

hörigem Bindungsbeschluss gesichert. Eine Verschlechterung der Fernwirkung aus dem Salemer Tal wird langfristig vermieden. Die Gemeinde verpflichtet sich im Bindungsbeschluss, die natürliche Höhenentwicklung der Gehölze innerhalb des gemeindeeigenen Hanggrundstücks sicher zu stellen. Der geplante gemeindeeigene Schutzstreifen wurde auf einer Breite von 15 m parallel zur bestehenden Grundstücksgrenze (Fist.nr. 1 / 83), was in etwa der Hangkante entspricht, vom Landratsamt Bodenseekreis eingemessen. Diese ca. 2.100m<sup>2</sup> große Fläche wird von der Gemeinde Heiligenberg erworben und verbleibt im Eigentum der Gemeinde als Flurstück Nr.1/10. Die Ausdehnung des Streifens orientiert sich dabei an der maximalen Ausdehnung der Wurzeln der bestehenden Traufbuchen und an der zu erwartenden Höhenentwicklung der zu fördernden Einzelgehölze, die das geplante Vorhaben landschaftlich einbinden.

Eine Schnittdarstellung im Anhang soll die geplante Einbindung des Vorhabens in die Landschaft verdeutlichen.

Eine durch flächige Pflege- oder Bewirtschaftungsmaßnahmen begrenzte Höhenentwicklung soll vermieden werden. Notwendige Pflegeeingriffe haben das Ziel dauerwaldartige Strukturen zu entwickeln bzw. zu erhalten, um die Funktion als Bodenschutzwald langfristig zu sichern.

Insbesondere sollen zwischenständige Laubgehölze gefördert werden, die langfristig den Ausfall der Altbäume kompensieren können. Damit soll zudem die maximale Höhenentwicklung dieser gezielt geförderten Einzelbäume erreicht werden.

Beim Jungwuchs ist die Förderung von stabilen, möglichst über die Fläche verteilte Einzelbäume erforderlich. Dadurch soll die steile Böschung stabilisiert und Erosionen / Hangrutschungen vermieden werden. Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass unterschiedliche Entwicklungsstadien der Vegetation eine nachhaltige Eingrünung der Hangkante gewährleisten. Das Belassen von Tot- und Altholz trägt hierbei ebenfalls zu einer differenzierten Altersstruktur bei.

Die im Geostatischen Gutachten (18.05.2012) untersuchten Traufbuchen besitzen bis auf ein Individuum eine sehr gute Vitalität, sind zwischen 22-28 m hoch.

Das geplante Vorhaben wird hingegen ab der Traufoberkante eine maximale Bezugshöhe von ca. 25 m (Haus 1), die anderen Punktgebäude eine Bezugshöhe zwischen 17 und 21,5 m besitzen. Da laut Baumgutachten die Rotbuche die Klimaxbaumart am Standort darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Höhenentwicklung der bestehenden Jungbäume auch in Zukunft erreicht wird. Neben der Buche gehören auch Bergahorn, Gemeine Esche und Bergulme zu den standortgerechten Baumarten. Letztere stellt zwar ebenfalls ein Großbaum dar, soll jedoch durch Pflegemaßnahmen, die einen Befall von Schlauchpilzen verhindern, nicht der natürlichen Höhenentwicklung unterliegen.

Die Sicherung dieser geplanten Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Heiligenberg und einem fachlich geeigneten Baumpflegebetrieb erfolgen. Eine re-

gelmäßige Begehung mit Kontrolle der Verkehrssicherungspflicht im 3-5-jährigen Turnus, sowie entsprechende Pflegemaßnahmen sollten ebenso wie die Meldepflicht gegenüber dem Landratsamt Bodenseekreis, Gegenstand des Vertrages sein. Unge- wollte Rodungen sollen vermieden werden, indem durch einen Staketenzaun die bei- den Grundstücke nicht nur optisch, sondern auch funktional voneinander getrennt werden.



Abb. 7: Bildbeispiele eines Staketenzauns



Abb.8: links die Flurstücksgrenze an der Hangkante, rechts: Einmessen des Schutzstreifens



Abb. 9: links stehen die zu erhaltenden Traufbuchen, die in der Strauchschicht ausgelichtet wurden und als Leitbild für den 15m breiten gemeindeeigenen Schutzstreifen dienen.

- Aussagekräftige Erklärungen zu den geplanten grünordnerischen Maßnahmen der im Bebauungsplan als „private und öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Flächen werden in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Diese beabsichtigen eine Aufwertung dieser exponierten Bereiche, binden die Baukörper in die Landschaft besser ein, verzahnen die städtebaulichen Elemente mit der umgebenden Landschaft und vermeiden somit unerwünschte Fehlentwicklungen. Im Bebauungsplan werden zudem 5 Einzelbaumstandorte auf privaten Grünflächen und Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die auf 20% der Fläche mit standortgerechten und einheimischen Arten bepflanzt werden müssen. Ein öffentlicher Wanderweg soll zudem mit Wasser durchlässigen Materialien hergestellt werden. Mit der Umsetzung der Planung wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die zudem eine angemessene und der Gebietskulisse würdige Qualität im Freiraum herstellt.

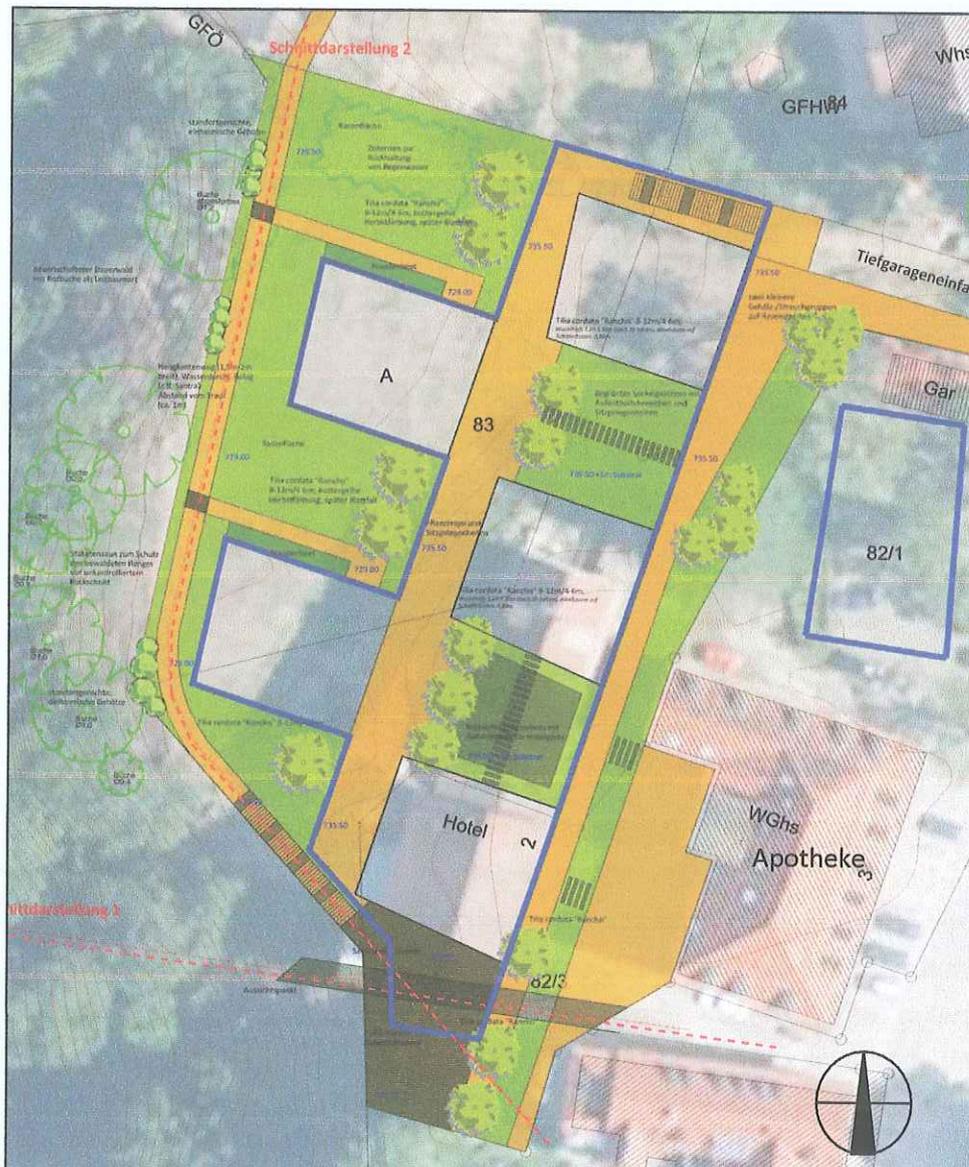


Abb. 10: Vorentwurf des Freiflächengestaltungsplans; Gehölze verzahnen Städtebau und Landschaft



Abb. 11: Schnitt vom Hangkantenweg Richtung Neubebauung und bestehender Apotheke

### Förderung des Naturgenusses

- Das geplante Vorhaben beinhaltet einen öffentlichen Weg entlang der Hangkante, der einen historischen Lückenschluss im Naherholungswegenetz herstellt und somit dem Naturgenuss förderlich ist. Es handelt sich hierbei um den für die Gemeinde Heiligenberg bedeutsamsten Wanderweg W 2, dem Höhenpanoramaweg. Durch den öffentlichen Hangkantenweg kann auf die Wegführung entlang der Salemer Straße verzichtet werden. Dieser Freizeitweg mündet zudem auf einer öffentlichen Aussichtsterrasse, von der hervorragende Blickbezüge zum Schloss Heiligenberg, über dem Linzgau, den Bodensee bis zu den Alpen hergestellt werden.

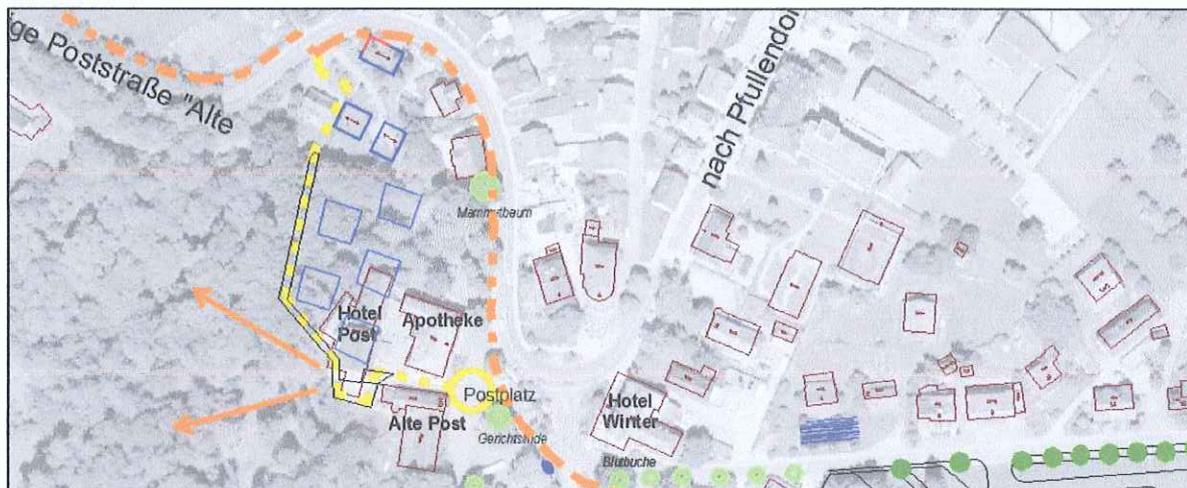


Abb. 12: Der geplante öffentliche Weg ist gelb dargestellt, der bestehende entlang der L201 orangefarben

### Bestehendes Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ortsetter

- Die bestehende Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsetter“ befindet sich bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die Baugrenzen der „5. Änderung Ortsetter“ liegen größten Teils innerhalb der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die zwei westlichen Punktgebäude überschreiten teilweise diese Grenze. Das nördliche Punktgebäude überschreitet die Baugrenze komplett. Die geplante Bebauung nimmt zudem eine kleinere Fläche (2.177 m<sup>2</sup>) als die mögliche Überbauung ein (2.313 m<sup>2</sup>).





Abb. 15: Die Fassade des ehem. Hotels „Post“ innerhalb des LSG und die Traufbuchen

### Betroffene Flurstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Heiligenberg“

Die Fläche des LSG „Heiligenberg“ wird momentan mit einer Größe von 2.021.674 m<sup>2</sup> (ca. 202 ha) angegeben. Es beinhaltet Flurstücke des Bebauungsplans „5. Änderung Ortsetter“. Ergänzend hinzu kommt das Baufenster auf Flurstück Nr.82 des Bebauungsplanes Ortsetter aus dem Jahr 1968. Grundlage hierzu liefert das aktuelle Kataster der Gemeinde Heiligenberg.

Betroffene Flst. Nr.	Gesamtfläche der Flst. in m <sup>2</sup>	Fläche der Flst. innerhalb des LSG in m <sup>2</sup>
82/1	1.520	798
82/3	795	795
83	3.453	3445
<b>Summe</b>	<b>5.768</b>	<b>5.038</b>

### Zusammenfassung / Ergebnis

Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen ersetzen einen bereits bestehenden Gebäudekomplex innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Heiligenberg“. Das Landschaftsschutzgebiet ist im Umfeld des Planungsgebietes bereits enorm vorbelastet (Straßen, Gebäude). Zudem verfolgt die Planung eine starke Durchgrünung des Geltungsbereichs (s. Freiflächengestaltungsplan) und dessen Umfeld. Durch einen Teilgrundstückskauf mit Bindungsbeschluss stellt die Gemeinde Heiligenberg zudem die Grundlagen für eine nachhaltige Waldbewirtschaftung und den Erhalt der Traufbuchen her, was deutlich zu einer landschaftsbildverträglichen Einbindung des Vorhabens beiträgt.

Die Umsetzung der Planung ermöglicht zudem einen historisch wichtigen Lückenschluss des Wanderwegenetzes in Heiligenberg, indem ein öffentlicher Hangkantenweg mit anschließender Aussichtsterrasse umgesetzt werden soll. Eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet wird somit hiermit angestrebt.

#### 4.2. Besonders geschützte Biotop (nach § 30 BNatSchG, §32 NatSchG BW)

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich unterhalb der Hangkante das besonders geschützte Biotop Nr. 281214350192 (Altholz beim Schloss Heiligenberg). Es handelt sich um einen nach Waldbiotopkartierung strukturreichen Waldbestand.

Die Flächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

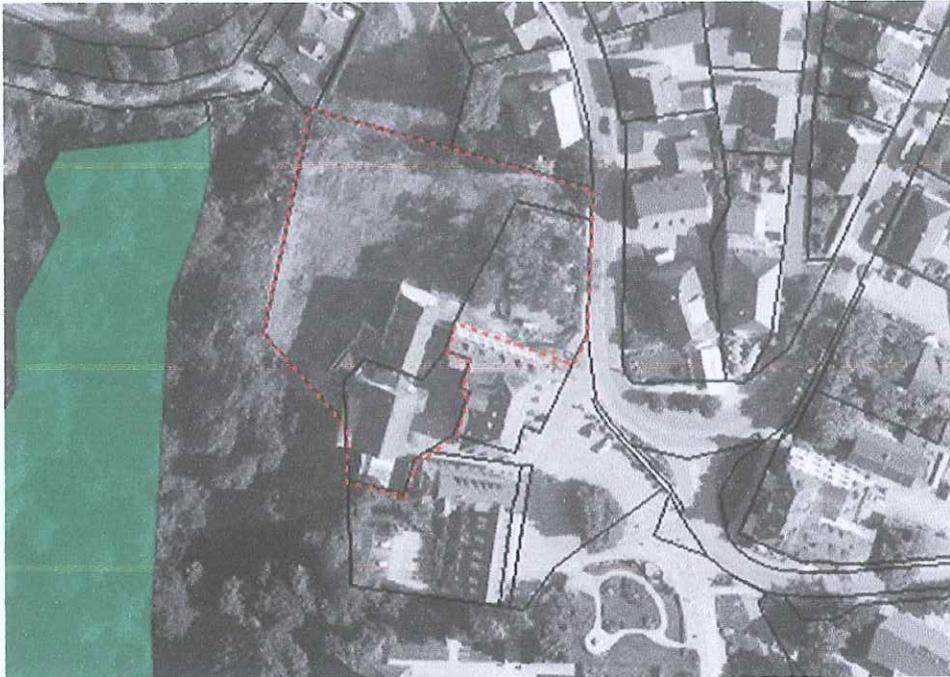


Abb. 16 besonders geschützter Waldbestand (Quelle: LUBW, Daten- und Kartenservice; 09.07.2002)

#### 4.3. Naturdenkmale (nach § 28 BNatSchG, §31 NatSchG BW)

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Naturdenkmal in Form einer Winterlinde. Diese wird durch das Vorhaben nicht tangiert.



Abb. 17: Die Winterlinde ist grün umrandet (Quelle: LUBW, Daten- und Kartenservice; 09.07.2002)

#### 4.4. Geschützte Landschaftsbestandteile / Geschützte Grünbestände (nach § 29 BNatSchG, §33 NatSchG BW)

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Mammutbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 2 m sowie eine Höhe von > 30 m. Der betroffene Mammutbaum in Heiligenberg ist ein ca. 130 Jahre alter Bergmammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*) und ist im "Mammutbaum-Register Deutschland" unter der Nr.: ID 8506 registriert.

Im gesamten Bundesgebiet gibt es nur knapp 250 alte Bäume dieser Art. Zurzeit sind deutschlandweit 132 Mammutbäume als Naturdenkmale geschützt.



Abb. 18: Der Mammutbaum im Februar 2012

#### 4.5. Sonstige schützens- und erhaltenswerte Elemente

Der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv auf die Schutzgüter auf. Vor allem zusammenhängende und artenreich strukturierte Gehölz- und Strauchbestände besitzen eine hohe Wertigkeit.

Dies umfasst die westlich des Planungsgebiets verorteten Traufbuchen, die böschungssichernde Funktionen besitzen (s. Geostatisches Gutachten, 18.05.2012). Diese werden durch einen städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) im Zuge dieses Verfahrens gesichert werden.

Darüber hinaus sind weitere Standort gerechte und vor allem hangsichernde Gehölze und Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind die Empfehlungen des Geostatischen Gutachtens zu den Traufbuchen zu beachten (Baumpflegeteam Bodensee, 18.05.2012). Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Nachpflanzung zur Hangsicherung relativ zeitnah erfolgt, damit die sichernde Wirkung des Feld-Ahorns und der Berg-Ulme bis zum Abgang der bestehenden Traufbuchen eintritt.

Als zu pflanzende Qualität wird wurzelnackte Ware, die im Verbund gepflanzt werden soll, empfohlen. Da mit Ausfällen gerechnet werden muss, ist ein Pflanzabstand von unter 1 m notwendig.

Zusätzlich wird empfohlen, in diesen Bereichen die natürliche Waldsukzession zuzulassen.

## 5. Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle im Plangebiet zu erwartenden Brutvogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Die Kartierung der Avifauna erfolgte hierbei anhand von zwei Begehungen (24.03.10, 06.07.12). Eine dazugehörige Artenliste befindet sich im Anhang dieses Dokuments.

Hinsichtlich des Lebensstätten schutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG wird für diese Arten davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Durch die Umsetzung der Planung kommt es nicht zu einer signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, weshalb nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG verstoßen wird. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen hat. Eine den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechternde Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Vorkommen weiterer nach § 7 BNatSchG streng geschützter Arten sind aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des noch gut erhaltenen Zustands des ehemaligen Hotels Post nicht zu erwarten.

## 6. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung schädlicher Umweltauswirkungen

Aufgrund entsprechender Vorbelastungen können die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des als „gering“ eingestuft werden.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt, übergeordnete Vorgaben zur Vermeidung und Verminderung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen jedoch aufgenommen und deren Vermeidung und Minimierung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Dies betrifft gleichermaßen Kompensationsmaßnahmen, die in Form eines Pflanzgebots Eingang in den Bebauungsplan finden werden.

Unter **Vermeidung (V)** sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996). Das Vermeidungsgebot ist das erste und wichtigste Regelungsprinzip der Eingriffsregelung. Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen.

Unter Minimierung (M) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

Die Eingriffe beziehen in erster Linie auf weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen aufgrund der Bebauung.

Nachfolgend werden die empfohlenen **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** formuliert und auf die betroffenen Schutzgüter bezogen:

#### V 1: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

#### Betroffene Schutzgüter: Boden, Wasser

##### M 1: Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Plangebiets.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischen zulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen, gerade wegen der geringen Mächtigkeit der Deckschichten auf der Molassekante (s. Gutachten von „Das Geoteam“; 08.05.2012).
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase

#### Betroffene Schutzgüter: Boden, Wasser, Pflanzen / Tiere

M 2: Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers (siehe M 3) so geringfügig wie möglich unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB).

Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen unter Umständen vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist direkt aufzufangen (Zisternen) und unter Prüfung der Belastung des Regenwassers, gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abzuleiten. Zuvor ist .

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser**

**M 3:** Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Weitgehend Wasser durchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege). Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser, Klima / Luft** (vor allem Rasengittersteine und Schotterrasen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus)

**M 4:** Beleuchtungsanlagen

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf lampen (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden.

Betroffene Schutzgüter: **(Pflanzen und) Tiere**

## **7. QUELLEN:**

ENTWURF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES SALEM, FRICKINGEN UND HEILIGENBERG, BODENSEEKREIS, PLANSTATT SENNER, (ÜBERLINGEN, 2003)

LANDSCHAFTSPAN, GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SALEM, ARCHITEKT KLAUS SAUR, (MENGEN, 1998)

REGIONALPLAN BODENSEE-OBERSCHWABEN, REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN, (RAVENSBURG, 1996)

STÄDTEBAULICHES KONZEPT, ALDINGER ARCHITEKTEN, (STUTT GART, 2012)

BAUGESETZBUCH, 42.AUFLAGE (MÜNCHEN, 2010)

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN; DAS GEOTEAM (ARGENBÜHL, 2012)

GEOSTATISCHES GUTACHTEN TRAUFBUCHEN; BAUMPFLEGETEAM BODENSEE (ÜBERLINGEN, 2012)

SATZUNGSSCHRIFT „UNTERSCHUTZSTELLUNG MAMMUTBAUM“, PLANSTATT SENNER (ÜBERLINGEN, 2010)

### **Karten:**

LUBW, DATEN- UND KARTENSERVICE; (KARLSRUHE, 2012)

### **Anhang:**

ARTENLISTE DER AVIFAUNA (KARTIERUNG 2010, 2012)

GEOSTATISCHES GUTACHTEN DER TRAUFBUCHEN (BAUMPFLEGETEAM BODENSEE, 2012)

**8. ANHANG:**

Nachfolgend sind ausgewählte Sträucher und Bäume aufgeführt.

**Pflanzliste: Sträucher, Gehölze und Kletterpflanzen**

Klein- mittelkronige Laubbäume 2.Ordnung: (HmB, Ø 14-16, mind. 3x verschult)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winter-Linde

Sträucher: (60/100, mind. 3 Triebe, mB)

<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche (hier als Heister zu pflanzen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Kletterpflanzen zur Zauneingrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

## ARTENLISTE VÖGEL

Gemeinde Heiligenberg, Hotel Post-Areal

Avifaunistische Kartierung, Bearbeiter: J. Steil, 1. Begehungen: 23.03.2010; U. Heliosch, 2. Begehung: 06.07.1012

Art	RL BW	Vogelschutz-richtlinie Anhang I	Vogelschutz-richtlinie Art. 1	§ 7 BNatSchG Abs. 2 Nr. 13 und 14	1. Begehung	2. Begehung
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )			X	Besonders geschützt	X	X
Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> )			X	Besonders geschützt	X	
Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> )			X	Besonders geschützt	X	X
Gartenbaumläufer			X	Besonders geschützt	X	
Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> )			X	Besonders geschützt	X	
<b>Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)</b>	V		X	<b>Streng geschützt</b>	X	
Hausperling ( <i>Passer domesticus</i> )	V		X	Besonders geschützt	X	X
Kleiber ( <i>Sitta europaea</i> )			X	Besonders geschützt	X	X
Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )			X	Besonders geschützt		X
Mönchsgrasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> )			X	Besonders geschützt		X
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )			X	Besonders geschützt	X	
Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> )			X	Besonders geschützt	X	
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )			X	Besonders geschützt		X
Stieglitz			X	Besonders geschützt	X	
Zaunkönig ( <i>Troglodytes troglodytes</i> )			X	Besonders geschützt	X	
Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )			X	Besonders geschützt	X	

B: Brutvorkommen, BV: Brutverdacht, NG: Nahrungsgast, DZ: Durchzügler, W: Wintergast

