

Gemeinde Langenargen



Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“

17.11.2025

Auftraggeber: Gemeinde Langenargen
Ortsbauamt
Obere Seestraße 1
88085 Langenargen
Tel. 07543 9330-29
www.langenargen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (TU) Heidrun Ernst
Tel. 07551 949 558 15
h.ernst@365grad.com

Projekt-Nr. 3204_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Inhaltsverzeichnis

0.	Zusammenfassung	3
1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Rechtliche Grundlage	6
2.	Beschreibung der Planung	6
2.1	Lage des Plangebiets	6
2.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	7
3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen	10
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP, 2002)	10
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan des GVV Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen	12
3.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steigweg“	12
3.5	Ortsbauplan „Langenargen West“	13
3.6	Schutz- und Vorranggebiete	14
4.	Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse	18
4.1	Überblick über das Plangebiet	18
4.2	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme, Bewertung und Konfliktanalyse	18
5.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
5.1	Vermeidungsmaßnahmen	24
5.2	Minimierungsmaßnahmen	26
6.	Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG	31
6.1	Flora	31
6.2	Fauna	31
6.3	Fazit Artenschutz	37
7.	Literatur und Quellen	38
	Anhang I Fotodokumentation	39
	Anhang II Pflanzlisten	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in Langenargen	5
Abbildung 2:	Luftbild des Plangebiets	7
Abbildung 3:	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	9
Abbildung 4:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben	11
Abbildung 5:	Auszug aus der Karte „Regionales Biotopverbundsystem“ (RVB)	11
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	12
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Steigweg“	13
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Ortsbauplan „Langenargen West“	14
Abbildung 9:	Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot umrandet)	15
Abbildung 10:	Biotopverbundflächen im Umfeld	17

0. Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenargen stellt derzeit den Bebauungsplan „Am Rosenstock“ auf, um die zukünftige städtebauliche Struktur für ein bestehendes Wohnviertel festzulegen, das derzeit nach § 30 BauGB (bestehender Bebauungsplan) bzw. nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) zu beurteilen ist. Dabei sollen maßvolle Nachverdichtungen ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine kleinteilige Baustruktur sowie ein Mindestmaß an begrünten Freiräumen erhalten werden. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil von Langenargen zwischen der St.-Martin-Straße im Südwesten, der Maulbertschstraße im Südosten und der Andreas-Brugger-Straße im Nordosten. Die Straße „Am Rosenstock“ quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Im Süden grenzt der Friedhof von Langenargen, in die übrigen Richtungen Wohnbebauung, einschließlich einer Ferienwohnanlage, an.

Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen, die übrigen Teile des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nachverdichtung soll hier – vor allem auf den größeren Grundstücken – durch eine Erhöhung der überbauten Grundstücksfläche, insbesondere jedoch in die Höhe erfolgen, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 760/2 ist ein konkretes Vorhaben geplant (Errichtung von zwei statt wie bisher einem Wohngebäude). Für die übrigen Bereiche soll das Baurecht, insbesondere die zulässige Gebäudehöhe und die überbaubare Grundstücksfläche, generell einheitlich geregelt werden, um für Eigentümer und Anwohner Planungssicherheit zu schaffen und ein ausgewogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu bewahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,49 ha, davon sind 1,21 ha Allgemeines Wohngebiet (WA) und 0,28 ha öffentliche Verkehrsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar; da dies der bestehenden und geplanten Nutzung entspricht, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um bereits bebaute Flächen handelt, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung begrenzt sind und bauliche Erweiterungen oftmals vorbelastete Böden betreffen, entstehen nur geringe Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die auf den neu befestigten Flächen anfallenden Niederschläge werden in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Da jedoch weiterhin ausreichend große Freiräume (mit ungehinderter Versickerung) erhalten bleiben, kommt es durch die kleinflächige Nachverdichtung nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Angesichts der geringen Größe der neu bebauten Flächen und der getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist auch nur mit geringfügigen Änderungen des Mikroklimas im überplanten und angrenzenden Siedlungsbereich zu rechnen. Die Nachverdichtung wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus; das Ortsbild bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Innerhalb des Plangebiets kommen freibrütende und an Gebäuden brütende Vogelarten vor, wie sie für Siedlungen typisch sind. Durch die Erhaltung eines Mindest-Durchgrünungsgrades (festgesetzte Pflanzgebote) ändern sich die Brutbedingungen für die Freibrüter nicht wesentlich. In Bezug auf Gebäudebrüter wie den Haussperling und den Mauersegler ist im Vorfeld von (Dach-)Sanierungen bzw. Ausbauten eine mögliche Betroffenheit im Detail zu prüfen; ggf. sind im Rahmen der Sanierung/des Ausbaus Artenschutzmaßnahmen umzusetzen. Das Gebiet wird von mindestens sechs Fledermausarten zur Jagd genutzt; zudem dient es mehreren Fledermaus-Arten als Sommerquartier, teils auch als Wochenstube

(u.a. Kleine Bartfledermaus). Auch hier sind im Vorfeld von größeren baulichen Veränderungen die betreffenden Gebäude in der Wochenstubezeit genauer auf ein mögliches Fledermaus-Vorkommen zu untersuchen, um bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen ausarbeiten zu können. Unter den nachgewiesenen Fledermausarten ist auch eine lichtscheue Art (Kleine Bartfledermaus). Das Gebiet ist für Fledermäuse als Nahrungshabitat von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann sich insbesondere auf das Schutzgut Tiere negativ auswirken (mögliche Betroffenheit von Brutplätzen/Quartieren von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden sowie Verschlechterungen des Brutplatz- und Nahrungsangebots u.a. durch Rodung von Altbäumen). Für die anderen Schutzgüter ist nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Erhaltung großer Einzelbäume; Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit; im Vorfeld von Sanierungen (z.B. von Fassaden mit Fensterläden) sowie von Umbauten/Ausbauten (insbesondere von Dachstühlen) artenschutzfachliche Untersuchung der betroffenen Gebäude während der Vegetationszeit; Pflanzung bzw. Erhaltung einer Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern, extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern (z.B. auf Garagen); Ausschluss unbeschichteter Bleche; Verwendung offener Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten; Minderung von Lichtemissionen; Schutz vor Vogelschlag; Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen; naturnahe und durchlässige Gestaltung von Einfriedungen.

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Langenargen möchte im nordwestlichen Siedlungsbereich bestehende Wohnbebauung überplanen, um das innerörtliche Nachverdichtungspotenzial zu steuern und das Baurecht im betreffenden Bereich einheitlich zu regeln. Ziel ist dabei neben einer maßvollen Nachverdichtung durch Erweiterungen im Bestand insbesondere die Sicherung des Gebietscharakters mit kleinteiliger, gut durchgrünter Wohnbebauung. Hierfür stellt die Gemeinde derzeit den Bebauungsplan „Am Rosenstock“ auf. Der Bebauungsplan-Entwurf wird von der Kienzle Vögele Blasberg GmbH, Architekten und Stadtplaner in Friedrichshafen, erarbeitet. Das Planungsbüro 365° freiraum + umwelt wurde beauftragt, für das Vorhaben die Leistungen für die Umweltplanung zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil von Langenargen und ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Der Bodensee liegt etwa 200 m westlich, der nördliche Ortsrand etwa 500 m nördlich. In einer Entfernung von ca. 150 m verläuft im Osten die Bahnlinie Lindau (B)-Friedrichshafen als östliche Grenze der Bebauung. Jenseits der Bahnlinie liegen Intensivobstanbauflächen und Äcker. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,49 ha zwischen der St.-Martin-Straße im Südwesten, der Maulbertschstraße im Südosten und der Andreas-Brugger-Straße im Nordosten. Die Straße „Am Rosenstock“ durchquert das Gebiet von Nordosten nach Südwesten.

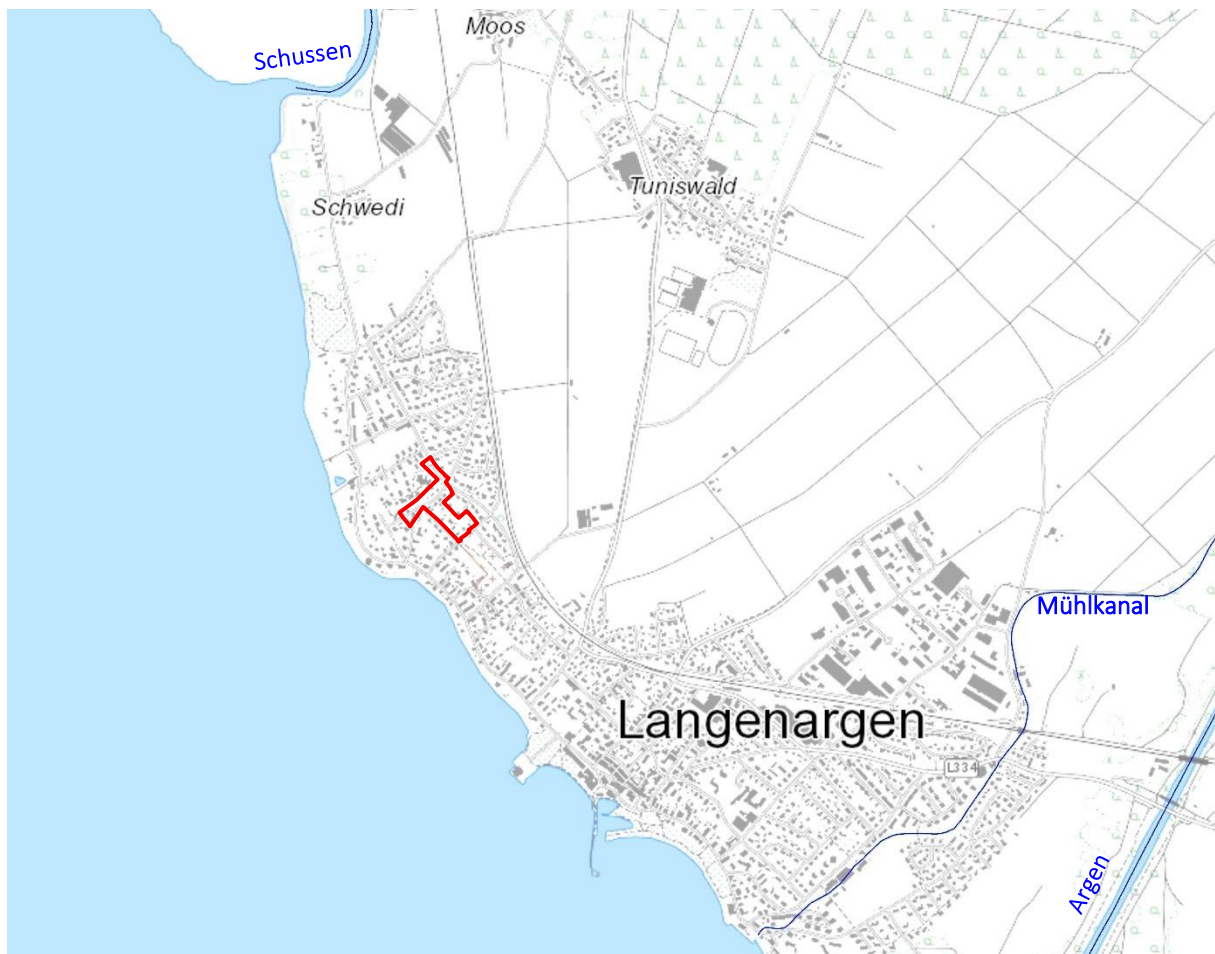


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Langenargen (rot umgrenzt), Quelle: UDO LUBW, angerufen 05/2025, unmaßstäblich

1.2 Rechtliche Grundlage

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um bereits bebaute Flächen im Innenbereich handelt. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des Schwellenwerts nach § 13a BauGB (20.000 m²). Für das festgesetzte Wohngebiet besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Hinweise auf Risiken für schwere Unfälle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie kein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Auch ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Am Rosenstock" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die abwägungsrelevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nachfolgend in einer Umweltanalyse mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung dargestellt. Dabei werden auch die Auswirkungen der Planung bewertet und Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgearbeitet.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Kernorts Langenargen. Wie der gesamte Ort liegt auch der überplante Bereich in der flachen Uferebene zwischen Schussen-Delta im Norden und Argemündung im Süden auf einer Höhe von rund 400 m ü. NN. Das Plangebiet umfasst die bestehende Wohnbebauung nordöstlich der St.-Martin-Straße, nordwestlich der Maulbertschstraße sowie südwestlich der Andreas-Brugger-Straße (Abbildung 2). Im Süden grenzt der Friedhof von Langenargen an, in die übrigen Richtungen weitere Wohnbebauung einschließlich einer Ferienwohnanlage. Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich fünfzehn Wohngebäude, davon 12 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser. Zwei Flurstücke im Westen (südlich der Ecke St.-Martin-Str./Am Rosenstock) sind derzeit unbebaut; hier wurden vor etwa zehn Jahren ein Wohngebäude mit angebauter Scheune sowie drei Schuppen abgebrochen, ohne dass eine Neubebauung erfolgt ist. Auf einem weiteren Grundstück an der St.-Martin-Straße besteht derzeit nur im rückwärtigen (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Teil ein Wohnhaus; im vorderen (straßennahen) Bereich befinden sich nur die Zufahrt, eine Garage sowie Gartenflächen, obwohl diese Fläche mit 687 m² groß genug für ein weiteres Wohngebäude wäre.

Naturräumlich sind die Talräume von Schussen und Argen sowie die Uferbereiche des Sees dem Naturraum Nr. 31 (Bodenseebecken) zuzuordnen. Der Bodensee beginnt etwa 200 m weiter westlich, das Plangebiet liegt damit außerhalb von Überflutungsflächen. Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Bebauung der Ortschaft Langenargen geprägt, die etwa 150 m weiter östlich von der Bahnlinie Lindau (B)-Friedrichshafen begrenzt wird. Die sich anschließenden flachwelligen Fluss-Terrassen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (viele Sonderkulturen). Waldflächen liegen nicht in räumlicher Nähe.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (Quelle: Gemeinde Langenargen). Lage innerhalb bestehender Bebauung. Etwa 150 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie Lindau (B)-Friedrichshafen, an die sich Obstanlagen und Äcker anschließen. Der nördliche Ortsrand befindet sich etwa 500 m weiter nördlich, der Bodensee 200 m westlich.

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, in einem seit Jahrzehnten bebauten Gebiet die innerörtliche Nachverdichtung so zu steuern, dass die kleinteilige Baustruktur sowie hochwertige Freiräume erhalten werden. Hierdurch wird für Eigentümer und Anwohner mehr Planungssicherheit bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen. Neben einer moderaten Erhöhung der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche (insbesondere bei großen, derzeit nicht oder nur gering bebauten Grundstücken) soll die bauliche Nachverdichtung vorwiegend in die Höhe, z.B. durch Dachausbau, erfolgen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der tatsächlichen und geplanten Nutzung für alle privaten Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für den größten Teil des Geltungsbereichs (d.h. für die Flächen nordöstlich der „St.-Martin-Straße“ sowie nordwestlich der Straße „Am Rosenstock“) gelten das WA2 und das WA3, in denen zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Außenwand- und Gebäudehöhe von etwa 6,50 m und 11 m zulässig sind (Gebäudehöhe 411 m ü. NN im Südosten, 411,5 m ü. NN im etwas höher liegenden Nordwesten). Einzig zulässige Dachform ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45°. Dachaufbauten (Gauben) sind im gesamten Gebiet zulässig, so dass bei zwei Vollgeschossen auch die Nutzung des Dachraums als Nichtvollgeschoss möglich ist. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 4 begrenzt. Um eine zeitgemäße Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude zu ermöglichen (z.B. Anbau von Balkonen, Aufzügen etc.), wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt; sie darf für die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im WA3 wird aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke die maximale Gebäudelänge auf 18 m begrenzt.

Für den Bereich im Südwesten, wo nach Abbruch einer Hofstelle derzeit eine Fläche von ca. 1.466 m² unbebaut ist, wird eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht (=WA 1). Im WA 1 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig; zusätzlich zum Satteldach (DN 25-45°) können auch begrünte Flachdächer umgesetzt werden. Die Gebäudehöhe ist auf 411,5 m ü. NN begrenzt (entspricht ca. 12 m absolute Höhe). Für das WA1 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die (wie in WA2/WA3) bis 0,6 bzw. (für Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut und begrünt sind) bis 0,8 überschritten werden darf.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung mit Spielraum für Erweiterungen. Sofern möglich, sind die Baugrenzen im rückwärtigen (straßenfernen) Bereich weiter von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt als entlang der Straße, um hier Freiräume für Gartenflächen zu sichern. Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m und nur als transparente Einfriedungen (z.B. Zaun aus Holzlatten, Drahtgeflecht oder Doppelstabmatten) oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

Neben dem Allgemeinen Wohngebiet setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen für die bestehenden Straßen sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen bestehenden Fußweg fest. Im Süden ist in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ein im Straßenseitenraum vorhandener Stellplatz einbezogen (Abbildung 3). Im Bereich der Kreuzung Andreas-Brugger-Str./Am Rosenstock ist zusätzlich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 760/2 eine private Grünfläche als Hausgarten festgesetzt, die in Verbindung mit dem Sichtdreieck die Freihaltung des Kreuzungsbereichs von einer Grundstückszufahrt und/oder Stellplätzen sicherstellen soll. Die Festsetzung dient neben der Grundstückseingrünung insbesondere der Verkehrssicherheit.

Insgesamt ändert sich durch die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Nutzung und Baudichte der bisherige Charakter des Plangebiets nicht.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen ist bereits im Bestand gesichert. Ebenso ist die Entsorgung des Schmutzwassers über einen bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet. An den vorhandenen und ausreichenden Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen keine Änderungen. Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. Bei Neubauten ist daher entsprechend der Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg eine modifizierte Entwässerung umzusetzen, d.h. das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und in privaten Versickerungs- oder Retentionseinrichtungen zurückzuhalten und zu versickern bzw. (falls die Bodenbeschaffenheit eine vollständige Versickerung nicht zulässt) verzögert und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Die weitestgehende Versickerung und Verdunstung bzw. Nutzung auf dem Grundstück (z.B. zur Gartenbewässerung) ist anzustreben.

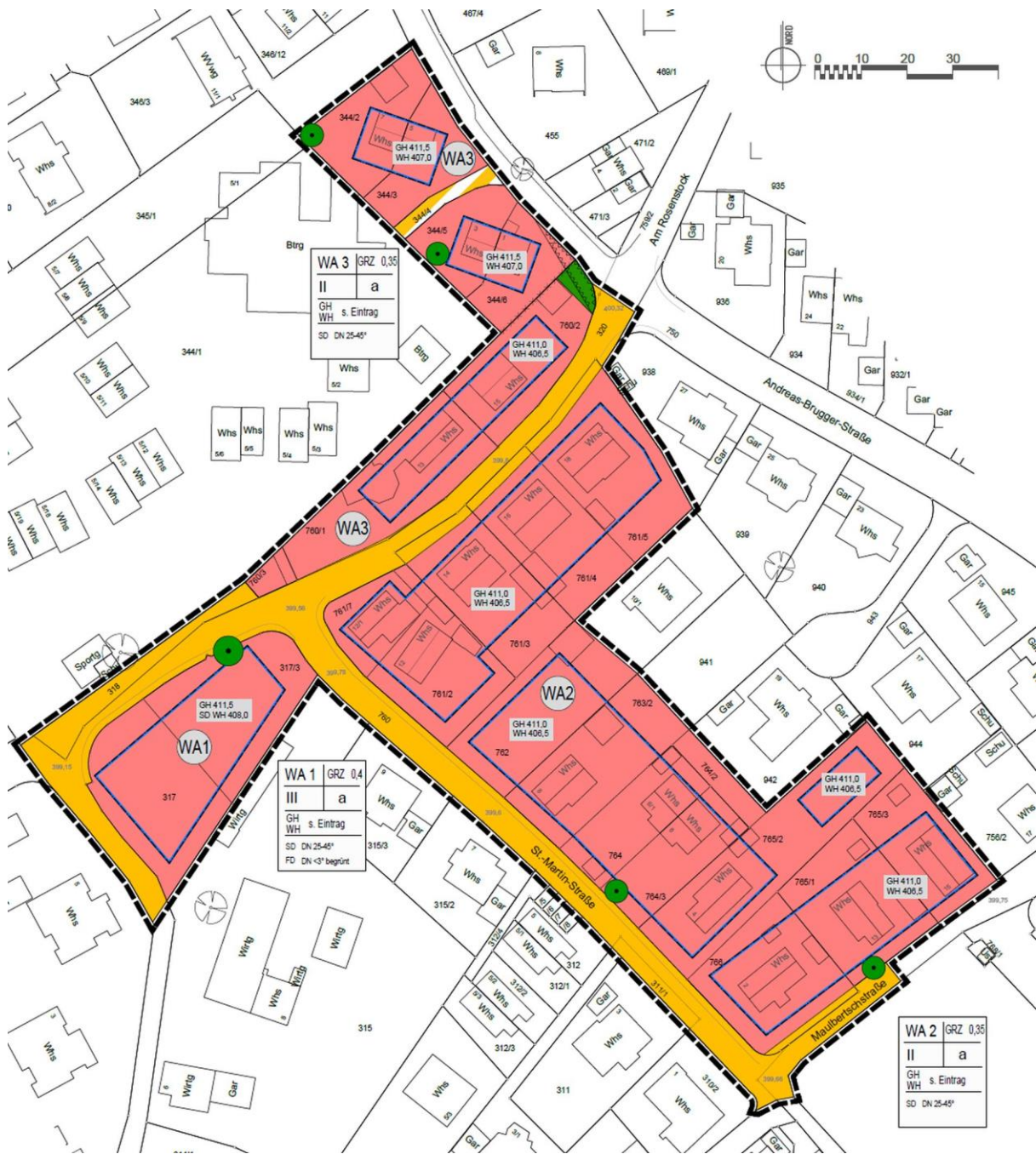


Abbildung 3: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Am Rosenstock“, Entwurf vom 17.11.2025, Quelle: Kienzle Vögele Blasberg, Architekten und Stadtplaner, Friedrichshafen

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP, 2002)

Langenargen liegt laut Landesentwicklungsplan (LEP) (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002) innerhalb der Randzone um einen Verdichtungsraum. Gemäß dem Ziel 3.1.9 des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und außerhalb von Gebieten mit einer überdurchschnittlichen Dichte schutzwürdiger Biotope oder mit einem überdurchschnittlichen Vorkommen landesweit gefährdeter Arten. Die nächsten in Bezug auf die Freiraumstruktur höherwertigen Bereiche befinden sich im Bereich des Bodensees weiter westlich sowie entlang der Argen weiter östlich (siehe Kapitel 3.6).

3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand der 1. Fortschreibung, rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung am 24.11.2023) werden für das Plangebiet keine raumordnerischen Aussagen getroffen. Das als Bestandsbebauung dargestellte Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten der regionalen Freiraumstruktur (Abbildung 4).

Nördlich und nordöstlich des Siedlungsgebietes ist ein Regionaler Grünzug dargestellt. Im Bereich der Schussen weiter nördlich besteht eine Grünzäsur. Diese überlagert sich teilweise mit dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, das entlang des Bodenseeufers dargestellt ist. Keines dieser Gebiete ist von der Planung betroffen. Die Karte „Regionales Biotopverbundsystem“ stellt die ufernahen Bereiche des Bodensee sowie die Bereiche entlang von Schussen und Argen als Vorranggebiete zur Sicherung des regionalen Biotopverbunds dar. Für die vorliegend überplanten bebauten Bereiche bestehen keine Darstellungen.

Damit werden regionalplanerische Belange nicht von der Planung berührt.

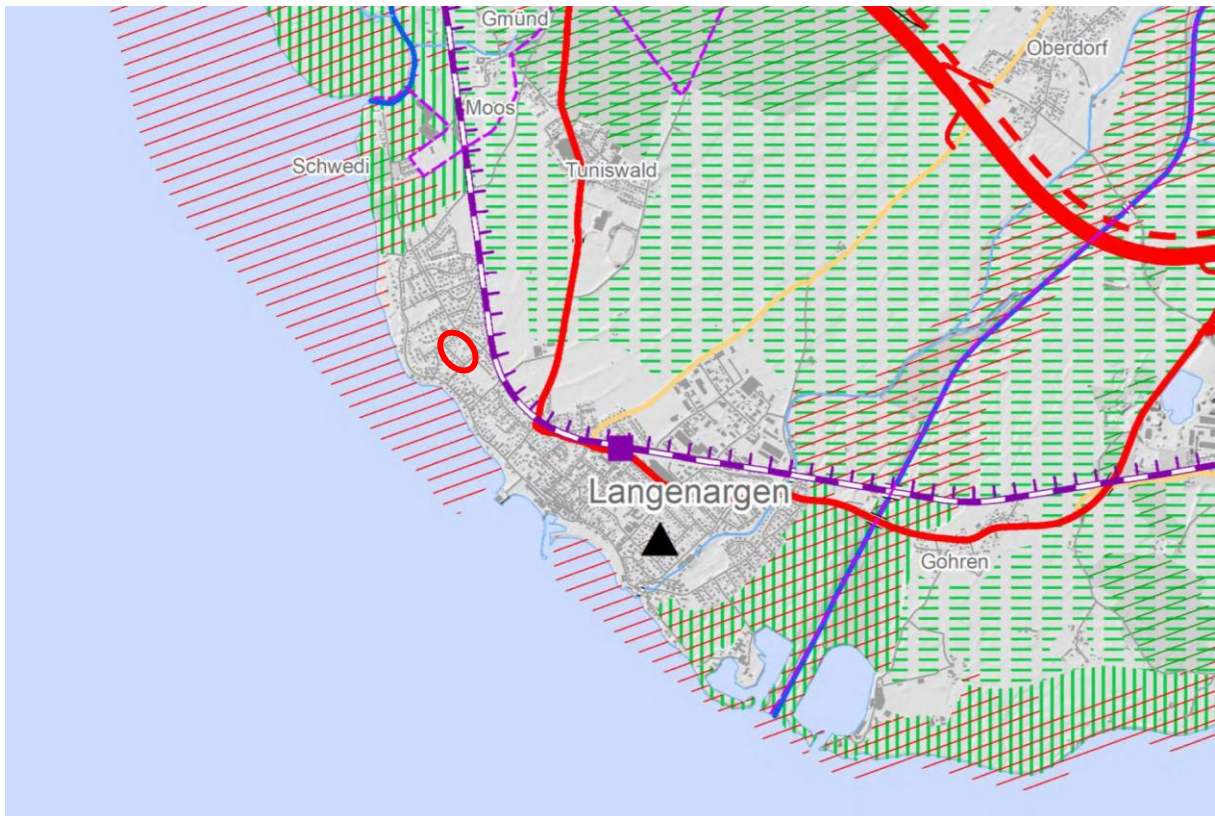


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (rechtswirksam seit 24.11.2023), Blatt Süd, Plangebiet rot umgrenzt, unmaßstäblich.

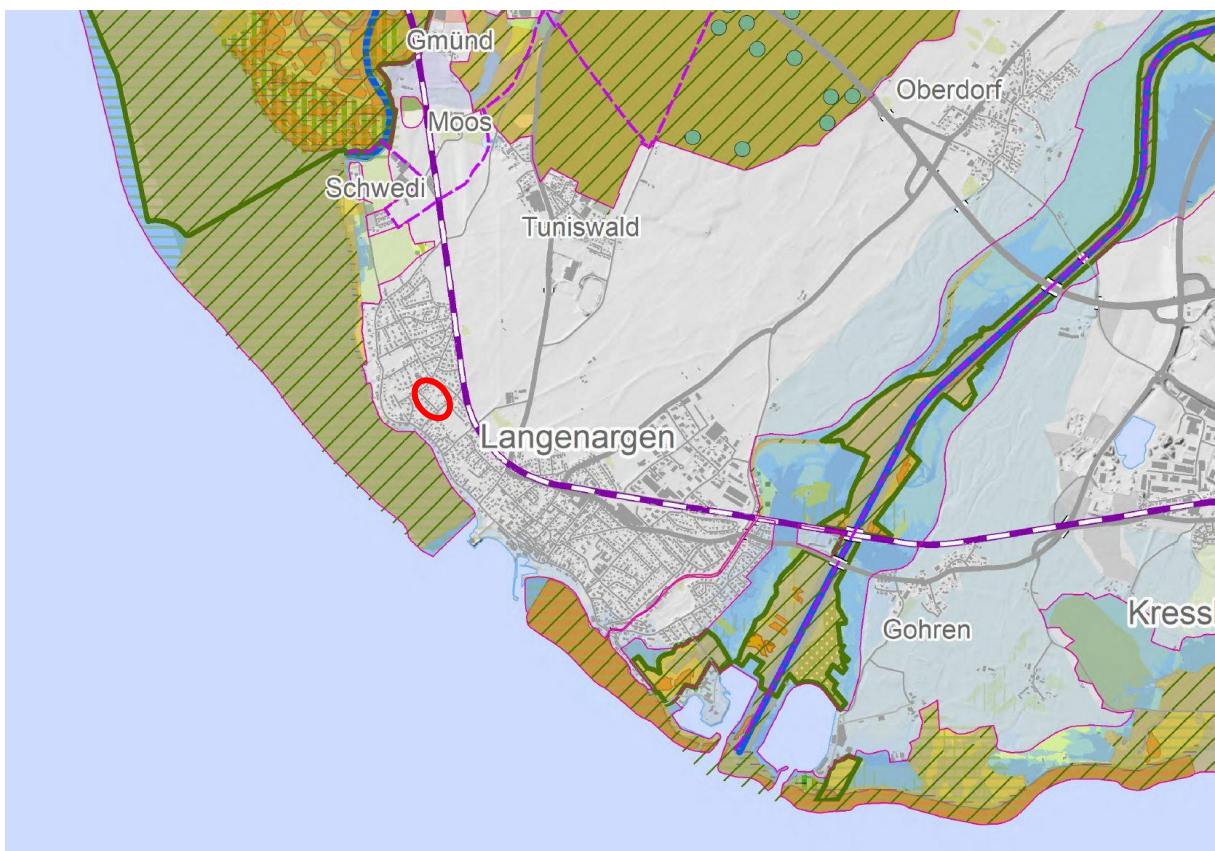


Abbildung 5: Auszug aus der Karte „Regionales Biotopverbundsystem“ (RVB) des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben. Die Vorranggebiete zur Sicherung des regionalen Biotopverbunds liegen alle außerhalb des Kernorts Langenargen am Bodensee, an der Argen sowie an der Schussen. Unmaßstäblich

3.3 Flächennutzungsplan des GVV Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (Fassung vom 29.08.2019, ergänzt nach Nachgenehmigungen vom 14.01.2021, 04.03.2024, 25.03.2024 und 26.03.2024) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt; im südöstlichen Anschluss ist der Friedhof, im nordwestlichen Anschluss ein Sondergebiet „Feriendorf“ (für das Familienerholungswerks der Diözese Rottenburg) dargestellt (Abbildung 6). Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen der aktuellen sowie der geplanten Nutzung. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplanerische Darstellungen sind nicht betroffen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen, Stand vom 26.03.2024; Plangebiet blau umgrenzt; Quelle: GVV; unmaßstäblich

3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steigweg“

Das Plangebiet überlagert sich im Südosten und Norden sehr kleinflächlich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steigweg“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.02.1984). Die Überlagerung im Südosten betrifft eine Fläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt ist (siehe Abbildung 7). Auch der vorliegende Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest; zusätzlich wird jedoch, um im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, eine Baugrenze festgesetzt. Im Norden wird ein bisher im Bereich eines Sichtdreiecks festgesetztes Wohngebiet zukünftig als private Grünfläche (mit Sichtdreieck) festgesetzt, um im Kreuzungsbereich jegliche Bebauung auszuschließen.

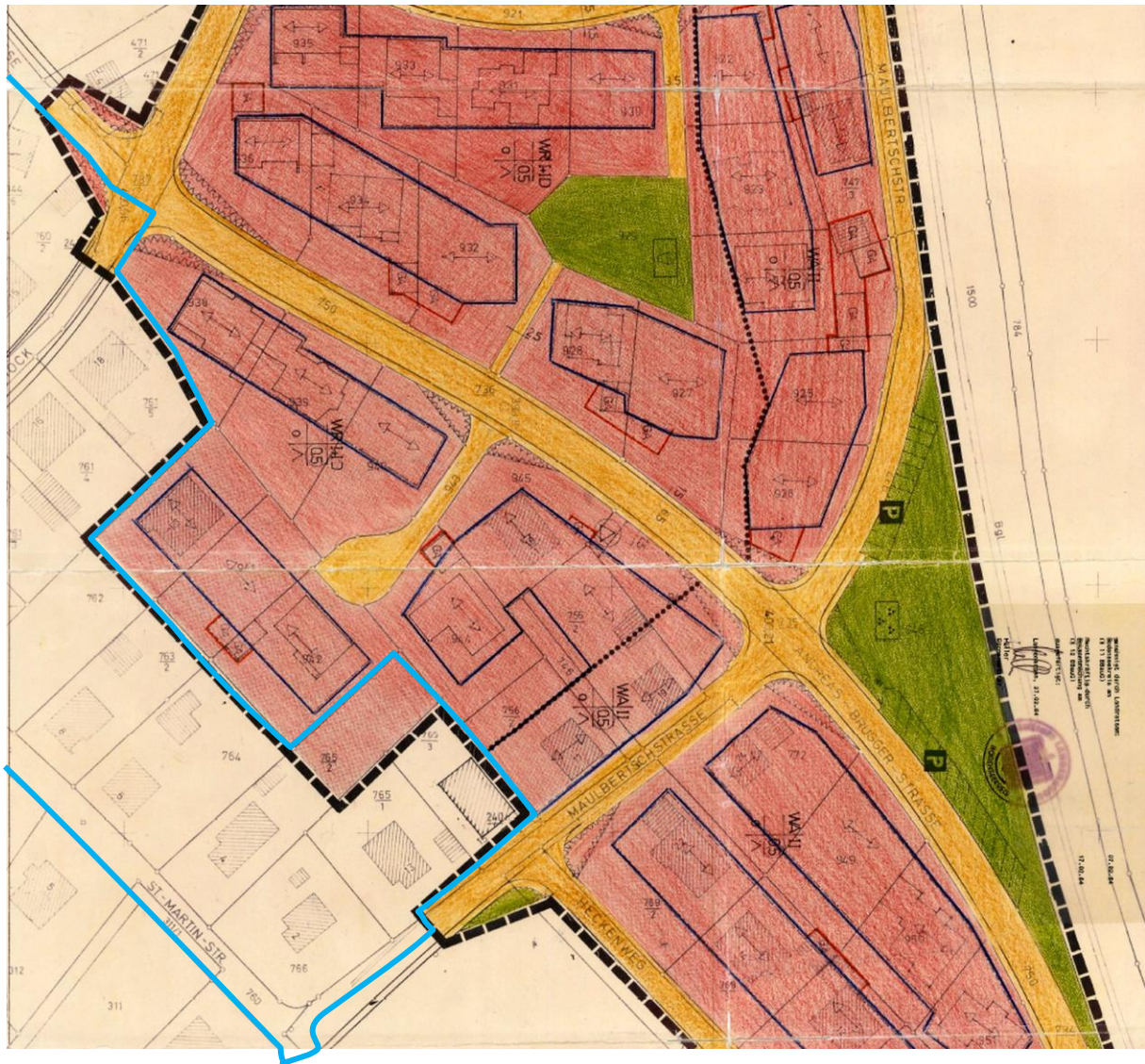


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Steigweg“. Das Plangebiet (blau umgrenzt) überlagert sich kleinfächig nördlich der Maulbertschstraße sowie im Bereich der Straße „Am Rosenstock“ mit dem Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans. Quelle: Gemeinde Langenargen; unmaßstäblich

3.5 Ortsbauplan „Langenargen West“

Nördlich der St.-Martin-Straße und westlich der Straße „Am Rosenstock“ überlagert sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit dem Ortsbauplan „Langenargen West“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.07.1942). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ortsbauplans bestanden bereits fünf von den aktuell acht hier bestehenden Häusern sowie zusätzlich die mittlerweile abgebrochene Bebauung auf den Fl.-Nrn. 317 und 317/3. Der Ortsbauplan regelt über festgesetzte Baulinien den Abstand der Hauptgebäude zu den angrenzenden Straßen (d.h. die Tiefe der Vorgärten); ausgehend von der Baulinie darf in der Regel maximal 12 m tief in den rückwärtigen Bereich hinein gebaut werden. Es ist ausschließlich Wohnbebauung zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 6,50 m beschränkt. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse; ein Kniestock darf nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von max. 0,90 m ausgeführt werden. Vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 48-55°.

Im Vergleich zu den vorliegend getroffenen Festsetzungen trifft der Ortsbauplan sehr enge Vorgaben, die z.T. nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße, energie- und flächeneffiziente Bauweise entsprechen. Zudem weicht die bestehende Bebauung teilweise erheblich von den Festlegungen des Ortsbauplans ab, u.a. deswegen, weil die Straße „Am Rosenstock“ nach Westen verlegt wurde und jetzt nordwestlich (statt wie 1942 noch) südöstlich an dem Grundstück Fl.-Nrn. 317 und 317/3 vorbeiführt (siehe Abbildung 8). Um die Planung an die aktuellen Verhältnisse vor Ort anzupassen und eine größere Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben zu ermöglichen, werden die derzeit geltenden Vorschriften des Ortsbauplans im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen und Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

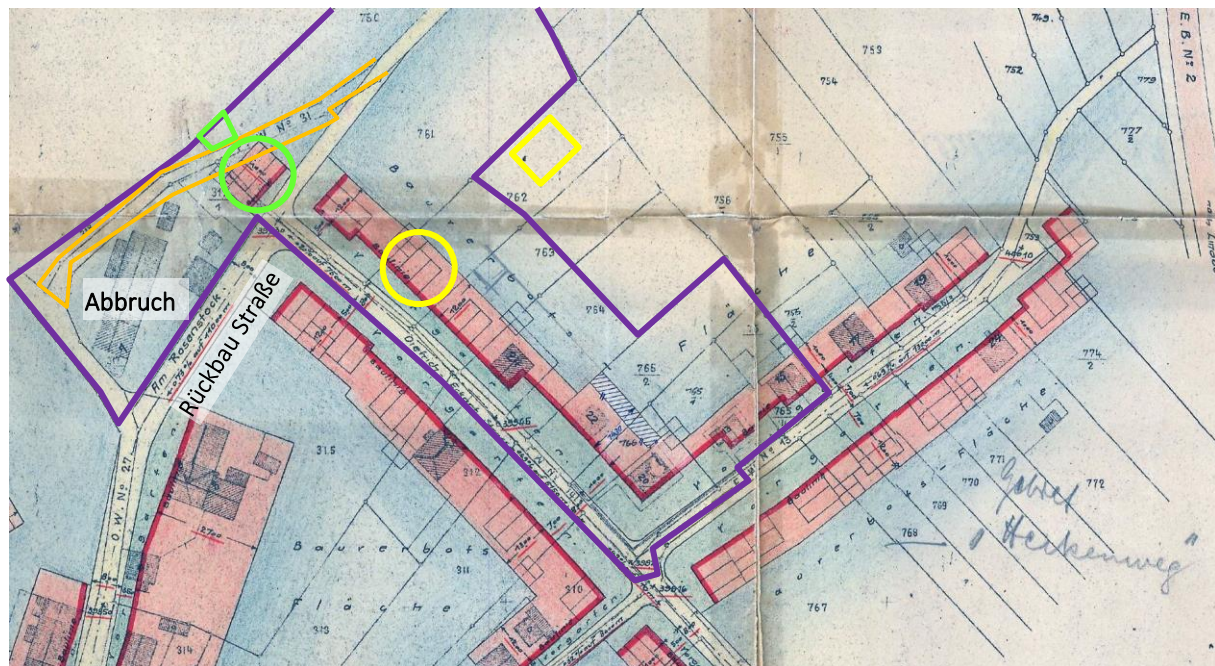


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Ortsbauplan „Langenargen West“. Das Plangebiet (lila umgrenzt) überlagert sich zu großen Teilen mit dem Geltungsbereich des Ortsbauplans. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ortsbauplans noch bestehende Bebauung im Westen wurde mittlerweile abgebrochen. Die Straße „Am Rosenstock“ wurde nach Westen verlegt (jetziger Verlauf orange). Da die Straße nun im Bereich des hier festgesetzten Baufeldes verläuft (grüner Kringel), wurde hier statt eines Wohngebäudes lediglich eine Garage gebaut (grünes Viereck). Zudem wurde in dem mit gelbem Kringel markierten Bereich kein Wohngebäude errichtet; stattdessen erfolgte die Errichtung eines Wohnhauses auf diesem Grundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich (außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steigweg“, gelbes Viereck). Quelle: Gemeinde Langenargen; unmaßstäblich

3.6 Schutz- und Vorranggebiete

Durch die Lage im bebauten Innenbereich sind keinerlei Schutz- und Vorranggebiete oder Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund betroffen. Auch Überflutungsflächen sind gemäß aktueller Hochwassergefahrenkarten weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld vorhanden. Im Bereich des Bodensees sind 200 m südwestlich bzw. 750 m nordwestlich das FFH-Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ (Nr. 8423-341) sowie das Vogelschutzgebiet „Eriskircher Ried“ (Nr. 8323-401) ausgewiesen (siehe Abbildung 9). In diesem Bereich befindet sich auch das Offenland-Biotop „Flachwasserzone des Bodensees südlich der Schussenmündung“ (Nr. 1-8323-435-3210). Weitere Offenlandbiotope befinden sich nördlich und östlich des Siedlungsrandes:

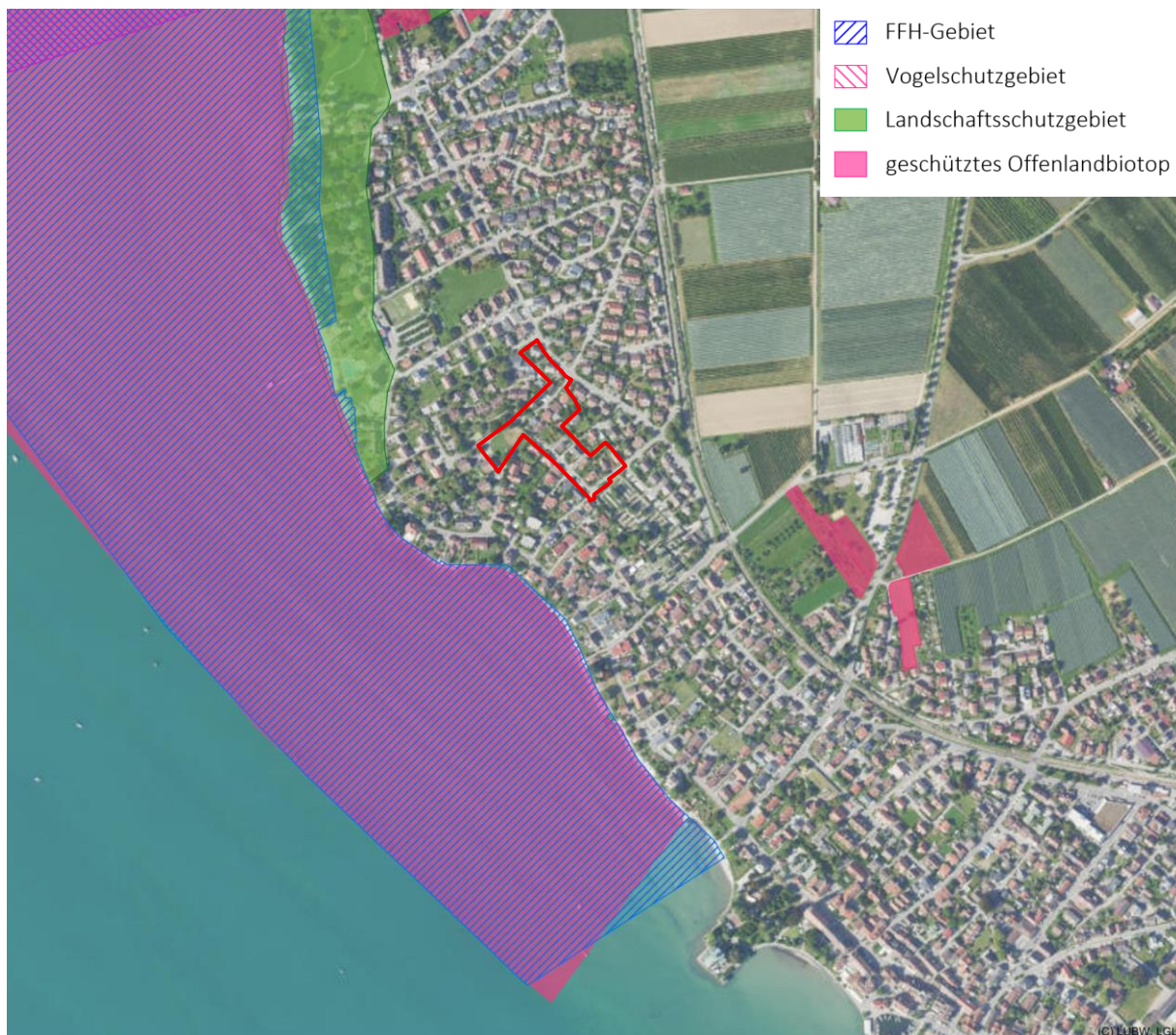


Abbildung 9: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Plangebiets (rot umrandet); Quelle: UDO LUBW, abgerufen 05/2025, unmaßstäblich

Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von etwa 200 m ist am Bodenseeufer das FFH-Gebiet das FFH-Gebiet „Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen“ (Nr. 8423-341) ausgewiesen. Der nächste FFH-Lebensraumtyp liegt jeweils >1 km entfernt südlich bzw. nördlich (im Süden LRT 3140 „Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen“, im Norden LRT 91E0* „Auenwälder mit Erle, Esche, Weide“ an der Schussen sowie im Eriskircher Ried). Am Bodenseeufer ist zudem die nächstgelegene Lebensstätte des Großen Mausohrs verzeichnet (FFH-Art 1324), das neben dem Seeufer auch das Eriskircher Ried, die Auwälder entlang der Schussen sowie angrenzende Streuobstwiesen und Weiden zur Jagd nutzt. Der Siedlungsbereich ist für die lichtscheue Art als Jagdhabitat nicht geeignet. Das Flachufer vor dem Eriskircher Ried ist eine Lebensstätte des Bitterlings (FFH-Art 1134). Zudem wurden nordwestlich in einer Entfernung von etwa 300m die landseitigen Uferbereiche vom Strandbad über das DLRG-Heim bis hin zur Mündung der Schussen als Lebensstätte des Hirschkäfers (FFH-Art 1083) abgegrenzt, weil hier größere Laubholzstümpfe, liegende Stämme, alte Pappeln und Weiden sowie einzelne Eichen vorkommen. Aufgrund älterer und aktueller Fundmeldungen ist der Hirschkäfer als im Gebiet vorkommend einzustufen, auch wenn das Angebot an besiedelbaren Strukturen beschränkt ist. Durch die Planung werden

weder direkte Änderungen am Bodensee, seinen Zuflüssen oder der Ufer-/Auwaldvegetation vorgenommen, noch kommt es zu Einleitungen oder zu einer Intensivierung der Naherholungsnutzung im Uferbereich. Die Planung wirkt sich damit in keiner Weise auf den Bodensee oder die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten aus. Auch indirekte Beeinträchtigungen des außerhalb der Siedlung liegenden FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten: Der Eintrag von Luftschadstoffen wird durch zunehmend bessere Gebäudedämmung, effizientere Heizanlagen und den steigenden Anteil von E-Mobilität tendenziell eher abnehmen. Zusätzliche Lichteinträge aus dem bereits bebauten und beleuchteten Gebiet können aufgrund der Vorgaben zur Außenbeleuchtung sowie wegen der Lage inmitten von umliegender Bebauung (der eine abschirmende Wirkung zukommt) ausgeschlossen werden.

Auch das Vogelschutzgebiet „Eriskircher Ried“ (Nr. 8323-401), das etwa 750 m weiter nördlich beginnt, ist aufgrund der bestehenden Entfernung sowie wegen der Art der Planung (städtebauliche Steuerung eines innerorts bestehenden Wohngebiets) nicht von der Planung betroffen.

Tabelle 1: Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten durch das Vorhaben.

Betroffenheit Schutzgebiete	nein	ja	Anmerkungen
FFH- und Vogelschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FFH-Gebiet 200m entfernt, SPA 750 m entfernt, beide nicht betroffen (siehe Text)
Naturschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,3 km nördlich (Eriskircher Ried)
Landschaftsschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	200 m westlich und 500 m nördlich (Württembergisches Bodenseeufer und Tettlinger Wald mit angrenzender Feldflur)
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG / § 30a LWaldG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	im näheren Umfeld (außerhalb der Siedlung) vorhanden, nicht betroffen
Streuobstbestände (§ 30 BNatSchG / § 33a NatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	am nördlichen Siedlungsrand (ca. 500 m entfernt) vorhanden, nicht betroffen
FFH-Mähwiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	am nördlichen Siedlungsrand (ca. 500 m entfernt) vorhanden, nicht betroffen
Naturdenkmäler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturpark	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nicht im Gemeindegebiet
Wasserschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waldschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kommunale Baumschutzsatzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Generalwildwegeplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Biotopverbundflächen nur am Siedlungsrand, nicht betroffen

Geschützte Biotop

Im Bereich des o. g. FFH-Gebiets befinden sich mehrere Offenlandbiotop. Das nächstgelegene Biotop liegt im Bodensee etwa 200 m weiter westlich („Flachwasserzone des Bodensees südlich der Schussenmündung“, Nr. 1-8323-435-3210). Etwa 250 m südöstlich befinden sich am östlichen Siedlungsrand drei weitere Offenlandbiotop („FFH-Mähwiese an L 334 N Langenargen I, II und III“, Nrn. 3-8323-435-0018, -0065 und -0012). Weitere Offenlandbiotop liegen am nördlichen Siedlungsrand etwa 500 m entfernt

(„FFH-Mähwiese südlich Schwedi“, Nr. 3-8323-435-0107 sowie eine weitere FFH-Mähwiese beim Waldkindergarten sowie Feldhecken und Feldgehölze in diesem Bereich). Keines der Biotope ist von der Planung betroffen, da vorwiegend vorhandene Nutzungen innerhalb bestehender Bebauung gesichert und entwickelt werden. Grundsätzliche Änderungen, die sich auf die außerhalb der Siedlung liegenden Biotope auswirken können, sind nicht mit der Planung verbunden.

Landesweiter Biotopverbund

Gemäß dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Offenland stellen die am östlichen Siedlungsrand liegenden Mähwiesen und Streuobst-Bestände Kernflächen im Biotopverbund mittlerer Standorte dar. Die Flachwasserbereiche des Bodensees sind als Kernflächen im Biotopverbund feuchter Standort dargestellt (siehe Abbildung 10). Die genannten Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Biotopverbundfunktion beeinträchtigt.

Wildtierkorridore von landesweiter Bedeutung liegen nicht in räumlicher Nähe.

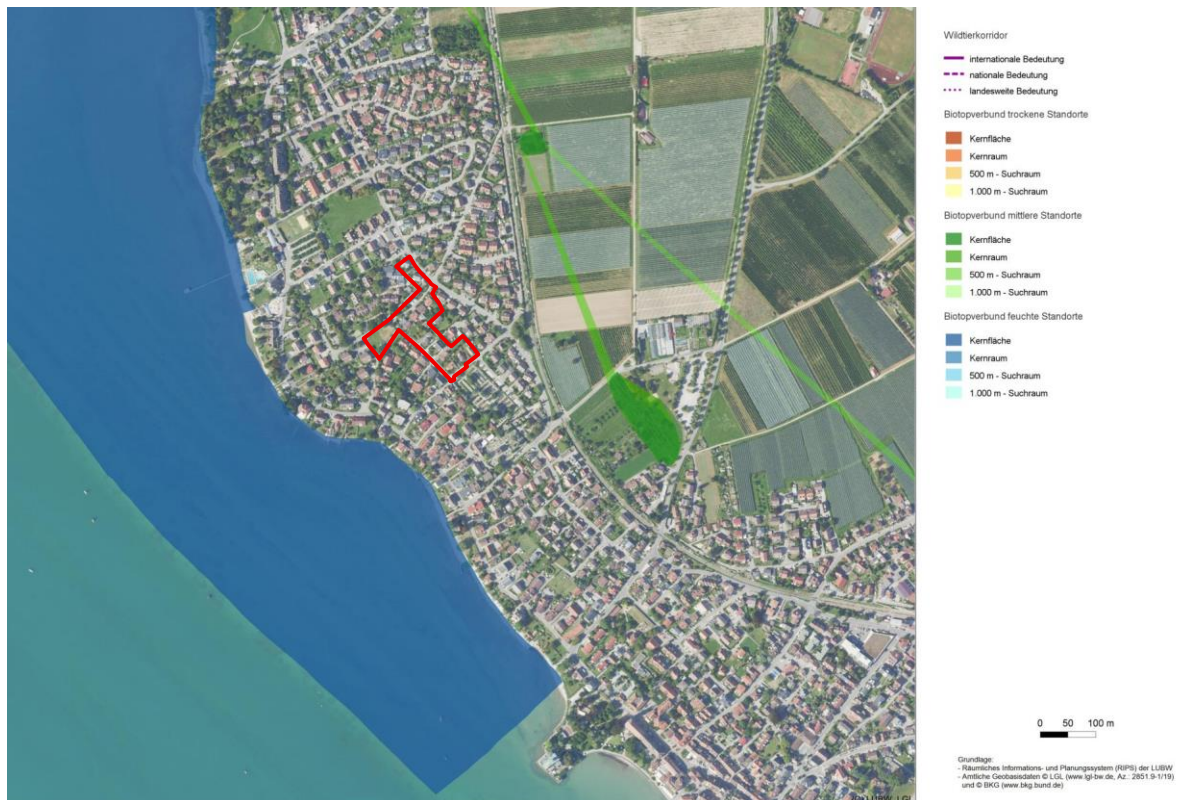


Abbildung 10: Biotopverbundflächen im Umfeld des Plangebiets (rot umgrenzt); Quelle: UDO LUBW, abgerufen 05/2025, unmaßstäblich

4. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

4.1 Überblick über das Plangebiet

Beim Plangebiet handelt es sich um ein innerorts gelegenes Wohngebiet, das von kleinteiliger ein- bis zweigeschossiger Bebauung (12 Einzelhäuser, drei Doppelhäuser) bestimmt wird. Alle Gebäude sind durch steile Satteldächer mit grauer oder roter Ziegeleindeckung geprägt. Die Größe der Grundstücke (und damit auch der Gärten) variiert sehr stark zwischen unter 300 m² bis über 750 m² (im Mittel 550 m²). Durch die beiden derzeit unbebauten Grundstücke im Südwesten, auf denen die ehemals vorhandene Bebauung abgebrochen wurde, durch die Baulücke zwischen den Gebäuden St.-Martin-Str. 8 und 12 sowie durch die größeren Gärten, in denen teils höhere Bäume stehen, ist das Gebiet gut durchgrünt, auch wenn in den vergangenen 10-20 Jahren bereits eine Nachverdichtung mit entsprechendem Verlust von Grünflächen stattgefunden hat (z.B. Neubau Doppelhaus anstelle eines Einzelhauses auf den Fl.-Nrn. 764 und 764/3; größerer Anbau und Pflasterung Vorgarten auf Fl.-Nr. 760/1). Die Gärten sind überwiegend intensiv gepflegt und zum Straßenraum meist gut eingegrünt (Schnitthecken und freiwachsende Gehölze).

Im Süden grenzt der Friedhof von Langenargen an. Nordwestlich befinden sich die Gebäude und Freiflächen des Familienerholungswerks der Diözese Rottenburg (ein großes Verwaltungsgebäude sowie mehrere Doppel- und Reihenhäuser in einer parkartigen Anlage). In die übrigen Richtungen schließt überwiegend kleinteilige Wohnbebauung an (Einzel- und Doppelhäuser, im Südwesten auch Mehrfamilienhäuser).

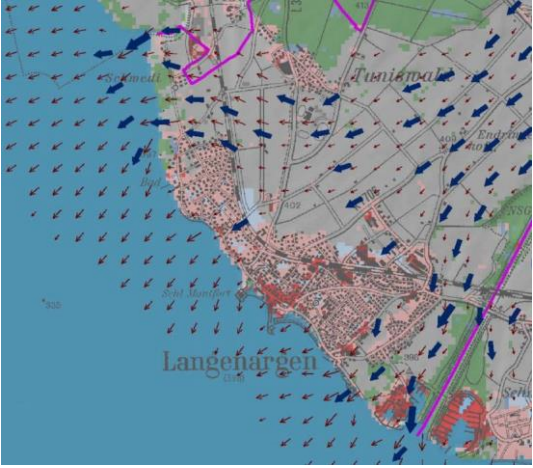
4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme, Bewertung und Konfliktanalyse

Die folgende Tabelle gibt – getrennt für jedes der zu betrachtenden Schutzgüter – einen Überblick über die Bestandssituation, die zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie über mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz werden in Kapitel 5 ausführlich erläutert und begründet.

Tabelle 2: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fläche	Der Bebauungsplan umfasst eine teilweise bereits baurechtlich überplante und bebaute Fläche mit einer Größe von rd. 1,49 ha. Auf der überplanten Fläche ist bereits jetzt eine Wohnbebauung zulässig und vorhanden.	Die Planung ermöglicht eine (maßvolle) Nachverdichtung im Innenbereich dar. Diese ist im Hinblick auf das Schutzgut Fläche positiv zu bewerten. Zusätzliche Zerschneidungswirkungen entstehen nicht.
Boden	Gemäß Geologischer Karte M 1:50.000 befindet sich das Gebiet innerhalb der geologischen Einheit der Hasenweiler-Schotter (Diamikte, Schotter, Sande und Feinsedimente aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und späterem Eiszerfall). Die Bodenkarte M 1:50.000 trifft für das Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung keine Aussagen. Aufgrund der im Umland kartierten Böden ist davon auszugehen, dass ursprünglich tief entwickelte Parabraunerden aus sandig-lehmigen Hochflut-sedimenten und Seeablagerungen anzutreffen	Die zusätzlich mögliche kleinflächige Versiegelung der zu einem Großteil durch die vorhergehenden Baumaßnahmen oder durch Nebenanlagen bereits vorbelasteten Böden führt nicht zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: V 1 Ausschluss unbeschichteter Bleche M 3 Begrünung von Tiefgaragen M 4 extensive Dachbegrünung M 5 Verwendung offenerporiger Beläge

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>waren, die teilweise durch den verbreiteten Sonderkulturanbau rigolt waren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit war vermutlich ursprünglich hoch (Grünlandzahl >60); seit der Jahrzehnte zurückliegenden Bebauung kommt den Böden jedoch keinerlei Bedeutung für die Landwirtschaft mehr zu. Sehr kleinflächig findet in manchen Garten-/Freiflächen ein Lebensmittelanbau für den Eigenbedarf statt. Die Bedeutung der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe war vor der Bebauung mittel bis hoch. Es ist davon auszugehen, dass die Böden infolge der Bebauung und der damit auch im Bereich von Freiflächen eingetretenen Bodenbeeinträchtigungen (durch Verdichtung u. ä.) aktuell eine geringere Filter- und Pufferwirkung aufweisen. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den tiefgründigen Lehmböden eine hohe Bedeutung zu.</p> <p>Da das Gebiet im bebauten Innenbereich liegt, ist ein Großteil der Böden bereits bebaut bzw. durch bau- oder grünordnerische Maßnahmen in der Vergangenheit deutlich verändert. Die bestehende Versiegelung sowie stellenweise anzunehmende Verdichtungen und Umlagerungen stellen eine anthropogene Vorbelastung dar, welche zu einer deutlichen Funktionsminderung der Bodenfunktionen geführt hat.</p>	<p>Im Rahmen der Bauausführung ist zudem der Schutz des Oberbodens durch einen schonenden und sparsamen Umgang sicherzustellen (Beachtung der einschlägigen DIN-Normen (DIN 19731, DIN 18915)).</p>
Wasser	<p><u>Oberflächengewässer:</u> Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Wirkbereich nicht vorhanden.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Gebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Eiszeitliche Schotter im Alpenvorland“ (überwiegend gut sortierte sandige Kiese und Sande, z.T. schwach schluffig, gelegentlich mit eingeschalteten Diamikten). Bei diesen Sedimenten handelt es sich im Allgemeinen um Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit meist ohne Stockwerkstrennung. Die Böden innerhalb des Plangebiets sind zu großen Teilen bereits bebaut oder verdichtet, sodass von einer verminderten Grundwasserneubildung auszugehen ist.</p> <p><u>Überschwemmungsflächen:</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen.</p> <p><u>Starkregen:</u> Es sind keine Starkregenereignisse aus der Vergangenheit bekannt. In Anbetracht der ebenen Geländelage und der örtlichen Gegebenheiten wird das Gefährdungspotenzial durch zufließendes Oberflächenwasser als gering eingeschätzt.</p>	<p>Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p> <p>Die zusätzlich versiegelbare Fläche ist gering. Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. (falls die Bodenbeschaffenheit eine vollständige Versickerung nicht zulässt) zurückzuhalten und gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen. Durch das Abrücken der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze im rückwärtigen (straßenabgewandten) Bereich bleiben ausreichend große Freiräume mit ungehinderter Versickerung erhalten. Aufgrund der geringen Größe der potenziell neu versiegelten Flächen, ist die hierdurch verursachte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering. Erhöhte Schadstoffeinträge in Grund- oder Oberflächenwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> V 1 Ausschluss unbeschichteter Bleche M 3 Begrünung von Tiefgaragen M 4 extensive Dachbegrünung M 5 Verwendung offenerporiger Beläge
Klima / Luft	<p>Das Klima im Bodenseebecken ist durch hohe Niederschläge bei milden Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperatur in</p>	<p>Durch die zusätzliche Versiegelung wird das Lokalklima kaum beeinflusst, da nur kleine Flächen innerhalb bestehender Bebauung betroffen sind</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>Langenargen liegt bei 9,9 °C. Jährlich fallen im Mittel rund 1.100 mm Niederschlag (jeweils Zeitraum von 1991-2020). Die Hauptwindrichtung ist Nord / Nordnordost; mit etwas geringeren Häufigkeiten kommen Winde aus Südwest und Südost.</p>  <p>In der Klimaanalysekarte (PH Weingarten im Auftrag des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben) wird das Plangebiet als Teil einer locker bebauten Siedlung dargestellt. Am nördlichen Siedlungsrand von Langenargen verläuft ein Kaltluftstrom aus dem Argental zum See. Am östlichen Siedlungsrand staut sich im Bereich des Bahnübergangs „Friedhofstraße“ Kaltluft an.</p> <p>Die überplanten Flächen liegen im bebauten Gemeindegebiet. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit Hausgärten handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit mäßiger klimatischer Belastung.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze fungieren als Sauerstoffproduzenten und wirken sich durch Beschattung, Luftfilterung und Luftbefeuchtung positiv auf das Mikroklima aus.</p> <p>Lufthygienische Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die Heizanlagen der im Gebiet vorhandenen Wohngebäude sowie durch den Kfz-Verkehr auf den innerörtlichen Erschließungsstraßen.</p>	<p>und durch die festgesetzten Pflanzgebote die Erhaltung des derzeitigen Durchgrünungsgrades sichergestellt ist. Infolge der Planung ist daher nicht mit einer zusätzlichen (nächtlichen) Erwärmung oder mit einer Behinderung der bestehenden Kaltluftabflüsse zu rechnen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> V 2 Erhaltung von Einzelbäumen M 2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern M 3 Begrünung von Tiefgaragen M 4 extensive Dachbegrünung
Tiere	<p>Innerhalb des Plangebiets fanden artenschutzfachliche Relevanzbegehungen statt (Details siehe Artenschutzrechtliche Einschätzung, Kap. 6). Bei den Vogelkartierungen wurden zum einen Freibrüterarten erfasst, welche die im Plangebiet vorhandenen Gehölze nutzen. Zum anderen fanden sich Gebäudebrüterarten. Zu den wertgebenden und anspruchsvolleren Freibrütern zählen v.a. Türkentaube, Girlitz und Stieglitz. Darüber hinaus fanden sich die für den Siedlungsraum typischen ubiquitären Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. An Gebäuden</p>	<p>Die vorliegende Planung ermöglicht eine kleinflächige Nachverdichtung, im Bereich des Wohngebiets, jedoch vor allem in die Höhe. In Bezug auf die Nutzungsintensität und die vorhandenen Störwirkungen ändert sich grundsätzlich nichts. Die bestehenden Freiräume mit den Gehölzen bleiben durch das Abrücken der Baugrenzen von der straßenabgewandten Grundstücksgrenze sowie von Mindest-Pflanzgeboten weitgehend erhalten. Für freibrütende Vogelarten kommt es daher nicht zu Verschlechterungen. Auch die Eignung der Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse verschlechtert sich nicht.</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>wurden Hausrotschwanz, Haussperling und Mau- ersegler (Brutverdacht) erfasst.</p> <p>Bei den Fledermauskartierungen konnten für das Plangebiet mindestens sechs Fledermausarten nachgewiesen werden. Im Gebiet werden von Zwergfledermausarten sowie von Kleinen Bartfle- dermäusen sowohl Einzelquartiere als auch Wo- chenstuben erwartet. Die größeren Gehölze im Plangebiet, v.a. die beiden Ahornbäume an der Wiese im Südwesten, werden von den Fleder- mäusen zur Jagd genutzt. Tendenziell fliegen die Tiere jedoch nach Süden und Südwesten aus dem Gebiet heraus, um die bedeutsamen Jagdgebiete am Bodenseeufer aufzusuchen.</p> <p>Vorbelastungen für die Fauna bestehen durch die bestehende Bebauung und Nutzung und die da- mit verbundenen Störwirkungen (Licht, Lärm, vi- suelle Beunruhigungen, Hauskatzen) und in sehr geringem Umfang durch den Verkehr auf den An- liegerstraßen.</p> <p>Für die Zauneidechse bestehen keine geeigneten Habitatbedingungen. Im Plangebiet bestehen auch keine Gartenteiche oder ähnliche Kleinge- wässer, die für Amphibien geeignet sein könnten. Mit dem Vorkommen weiterer streng geschützter Arten ist daher nicht zu rechnen.</p>	<p>In Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse können Umbauten oder Sanierun- gen insbesondere im Bereich der Fassaden und Dächer zum Verlust von Brutplätzen bzw. Quar- tieren führen. Daher ist im Vorfeld von solchen baulichen Veränderungen für das betreffende Gebäude während der Vegetationszeit eine ge- naue artenschutzfachliche Überprüfung durchzu- führen. Beim Nachweis geschützter Arten sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Artenschutz- maßnahmen auszuarbeiten und umzusetzen.</p> <p>Sofern die festgesetzten Vorgaben umgesetzt werden, ist die Planung nicht mit erheblichen Be- einträchtigungen der Fauna verbunden.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhaltung von Einzelbäumen V 3 Rodung von Gehölzen und Baufeldfrei- machung außerhalb der Vogelbrutzeit V 4 artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Ro- dungen/Änderungen am Gebäudebestand M 2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern M 3 Begrünung von Tiefgaragen M 4 extensive Dachbegrünung M 6 Minderung von Lichtemissionen M 7 Schutz vor Vogelschlag M 8 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen M 9 durchlässige Gestaltung von Einfriedungen</p>
<p>Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt/ Biotopver- bund</p>	<p>Der Bestand wurde bei einer Ortsbegehung am 11.06.2025 erfasst (siehe auch Fotos im Anhang).</p> <p>Aus floristischer Sicht überwiegen im Plangebiet entsprechend der Nutzung die für Hausgärten ty- pischen gärtnerisch gepflegten Rasenflächen, Schnitteen (Hainbuche, Liguster, Cotoneaster, Kirschlorbeer, Berberitze, Eibe, Bambus), Zierge- hölze (z.B. Hortensien, Rosen, Sommerflieder, Rhododendron, Perückenstrauch) und z.T. auch Grabeland (Beete).</p> <p>Die einzigen nicht als Garten genutzten Flächen liegen im Südwesten, wo im Bereich ehemaliger Bebauung im südlichen Teil ein Rasen ausgebildet ist, im nördlichen Teil dagegen eine ruderalisierte Fettwiese (hier kommen neben den typischen Fettwiesen-Arten u.a. Brennnesseln, Brombee- ren, Giersch und Goldrute hoch).</p> <p>Aufgrund des milden Klimas am Bodensee finden sich auch viele frostempfindliche Gehölze, die für alte Gärten am See typisch sind, z.B. Feigenbaum, Magnolien und Palmen. Daneben kommen Spitz- Ahorn, Fächer-Ahorn, Essigbaum, Linden, Hainbu- che, Obstbäume (Birne, Kirsche), Weiden und baumförmige Thuja vor. Die Vorgärten sind</p>	<p>Infolge von Nachverdichtungen gehen eventuell kleinflächig intensiv gärtnerisch gepflegte Freiflä- chen (Beete, Rasen) verloren. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope kommt es hierdurch jedoch nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen, da es sich um eher naturferne Vegetation han- delt. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten ist sichergestellt, dass auch zukünftig eine Mindest- zahl von Bäumen im Gebiet vorhanden ist.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhaltung von Einzelbäumen M 2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern M 3 Begrünung von Tiefgaragen M 4 extensive Dachbegrünung</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	<p>meiste zu klein für großkronige Bäume; diese finden sich nur stark beschnitten (Linde) oder müssen irgendwann weichen (z.B. gefällte Walnuss auf Fl.-Nr. 761/2). Besonders große Bäume stehen im rückwärtigen Bereich sowie am Rand des derzeit unbebauten Grundstücks im Südwesten, wo zwei Spitz-Ahorne an der Straße stehen. Auch auf dem benachbarten Grundstück des Erholungsheims befinden sich zahlreiche größere Bäume (z.B. Eichen).</p> <p>Neben reinen Ziersträuchern wurden auch heimische Sträucher gepflanzt, z.B. Hasel, Blutroter Hartriegel, Heckenkirsche und Pfaffenhütchen. Als Kletterpflanzen finden sich Wein, Clematis und Efeu (letzterer auch an Einfriedungen).</p> <p>Auch wenn einige der Vorgarten-Bereiche in den letzten Jahren stärker befestigt wurden (gepflasterte Stellplätze statt Grün), ist die floristische Vielfalt insgesamt noch hoch und typisch für ältere Wohnsiedlungen am See. Besonders hochwertig sind die wenigen größeren Laubbäume. Die intensiv genutzten Rasenflächen und die nicht heimischen Ziersträucher sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Wertigkeit.</p> <p>Eine Biotopverbundfunktion kommt den überplanten Flächen nicht zu.</p>	
Land-schaftsbild	<p>Das Gebiet ist durch die Lage innerhalb des Hauptorts Langenargen und damit auch durch die Seenähe geprägt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und umfasst Einzel- und Doppelhausbebauung mit den zugehörigen Hausgärten. Ganz im Südwesten besteht eine größere Baulücke. Hier wurde eine größere Hofstelle abgebrochen; die Flächen sind derzeit als Rasen bzw. als Ruderalvegetation ausgebildet. Aufgrund der weitgehend ebenen innerörtlichen Lage ist das Gebiet von weitem nicht einsehbar. Im weiteren Umfeld bestehen für das Landschaftsbild Vorbelastungen durch die langgezogene Bebauung der Ortschaft, die sich fast entlang des ganzen Bodenseeuferes zwischen Schussen- und Argen-Mündung hinzieht.</p> <p>Für das Schutzgut Landschaft hat das Gebiet eine geringe Bedeutung. Für das Ortsbild prägend sind die größeren, vom öffentlichen Raum sichtbaren Bäume, welche zur Durchgrünung und damit zu einer höheren Attraktivität des Straßenraums beitragen. Zudem sind die Hausgärten von großer Bedeutung für die Wohnqualität der Anwohner (Ausblick ins Grüne, Erholung im Freien (Freisitze), Gärtnern als Hobby, Kinderspiel). Für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit ist das Gebiet nur indirekt relevant (Kulisse für Spaziergänger und Radfahrer, siehe den nächsten Punkt).</p>	<p>Das Landschaftsbild ist von der Planung nicht betroffen. Das Ortsbild kann temporär durch Baustelleneinrichtungen sowie durch die Lagerung von Bodenmaterial sowie durch Bodenauf- und -abtrag visuell beeinträchtigt werden. Langfristig kommt es durch die kleinflächige Verdichtung und ggf. Aufstockung der Bebauung innerhalb des Wohnviertels nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Ortsbildes. Die zukünftig zulässige Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese in dorfverträglicher Weise. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Erhaltung von begrünten Freiflächen und einer Mindestzahl von Gehölzen sichergestellt. Die örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass sich die Bebauung gestalterisch in den Bestand einfügt.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <p>V 2 Erhaltung von Einzelbäumen M 2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern M 9 durchlässige und naturnahe Gestaltung von Einfriedungen</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Mensch/ Erholung	<p>Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes von Langenargen. Es dient ausschließlich der Wohnnutzung.</p> <p>Die Straße „Am Rosenstock“ führt als Rad- und Wanderweg vom Bodensee (Untere Seestraße) nach Nordosten zum Bahnübergang und in die dahinter liegende freie Landschaft (z.B. Richtung Bierkeller oder Moos). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine für die öffentliche Naherholung relevanten Straßen oder Wege. Das nächste größere Naherholungsgebiet ist das Bodenseeufer 250 m südwestlich.</p> <p>Vorbelastungen des Schutzguts bestehen in sehr geringem Umfang durch Lärmeinwirkungen aus dem Kfz-Verkehr auf den Anliegerverkehr.</p>	<p>Sollten bauliche Veränderungen innerhalb des Bestands stattfinden, kann es zeitweise zu baubedingten Emissionen (Lärm, Staub u.a.) kommen. Die Bauzeit für das jeweilige Vorhaben ist jedoch voraussichtlich kurz, so dass sich für die Wohnumfeldqualität der Anwohnerschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.</p> <p>Auf die Erholungsfunktion wirkt sich die Planung nicht aus.</p> <p>Verkehrslärm-Immissionen treten auch zukünftig nicht in einem Umfang auf, der die Wohnnutzung stören würde.</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Für das Plangebiet sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Die vorhandenen Gebäude und weiteren baulichen Anlagen sind als Sachgüter aufzunehmen.</p>	<p>Da sich im Plangebiet keine Kulturdenkmale befinden, entsteht diesbezüglich auch keine Beeinträchtigung. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.</p>

5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Ausschluss unbeschichteter Bleche

Maßnahme:

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fassadenbekleidungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Begründung:

Schutzgut Boden Vermeidung einer Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch Schadstoffeinträge (ausgewaschene Schwermetalle)

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 2 Erhaltung von Einzelbäumen

Maßnahme:

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen in ihrem Umfeld durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume durch die Pflanzung gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Klima/Luft Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Schadstoff-/Staubfiltration; Beschattung; Luftbefeuchtung)

Schutzgut Tiere Erhaltung potenzieller Habitats für Fledermäuse und Vögel, Biotopvernetzung (Bäume als Leitstruktur)

Schutzgut Landschaft/
Ortsbild Sicherung ortsbildprägender Bäume und Erhaltung eines hohen Durchgrünungsgrades (Aufwertung des Ortsbildes)

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 3 Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Maßnahme:

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen / Gelegen. Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG).

Übernahmevorschlag

Hinweis im Bebauungsplan

V 4 Artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Rodungen und Änderungen am GebäudebestandMaßnahme:

Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist innerhalb der Vegetationsperiode vor der Bauausführung sowie ggf. unmittelbar vor Abriss zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bodenseekreises (Umweltschutzamt am Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen) geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Bei Baumrodungen ist vor der Fällung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten während der Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz oder eine andere fledermauskundige Person zur Bergung der Tiere zu informieren (für den Regierungsbezirk Tübingen Pia Wilhelm, Notfall-Tel.: 0179 / 4972995, Tel. 07503 / 739). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bodenseekreises sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung einer erheblichen Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und brütenden Vögeln
Vermeidung einer Zerstörung von Quartieren und Brutplätzen/Gelegen (Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Übernahmevorschlag

Hinweis im Bebauungsplan

5.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Private Grünfläche

Maßnahme:

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind mit Ausnahme von Einfriedungen (im Bereich des Sichtfeldes nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m) keine baulichen Anlagen zulässig.

Begründung

Schutzgut Ortsbild naturnahe Abgrenzung des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum;
Eingrünung der Bebauung bzw. des Straßenraums

Schutzgut Mensch Gewährleistung der Verkehrssicherheit / freie Sicht im Kreuzungsbereich

Übernahmeverschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

M 2 Pflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

Maßnahme:

Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Grundstücke bis 150 m² sind davon ausgenommen. Vorhandene Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden, werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Hinweis: Heimische Laubgehölze sind zu bevorzugen (siehe Pflanzlisten I-III im Anhang). Der Baumstandort innerhalb des Grundstücks ist grundsätzlich frei wählbar. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort:

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Grundstücke bis 150 m² sind davon ausgenommen. Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich heimische Laubgehölze gemäß der Pflanzliste IV zu verwenden. Bei den übrigen Strauch-Pflanzungen sind für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen heimische Arten zu verwenden.

Alle Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Klima/
Luft: Verbesserung des Mikroklimas (Schadstoff-/Staubfilterung; Beschattung;
Luftbefeuchtung), Klimaanpassung

Schutzgut Pflanzen/ Tiere	Gehölze als Lebensraum für Pflanzen, potenzielles Bruthabitat für Vögel, Nahrungshabitat sowie Lebens- und Rückzugsraum für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten, ...), Biotopvernetzungsfunktion
Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	naturnahe, optisch attraktive Eingrünung der Bebauung; ansprechende Gestaltung des Straßenraums bzw. der Freianlagen; Erhöhung der Wohnqualität durch hochwertige Freiräume

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 3 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Maßnahme:

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und/oder Substrat von mindestens 0,5 m Stärke abzudecken und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrats mindestens 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filter und Puffer für Schadstoffe), Produktion von Biomasse
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Entlastung der Regenwasserkanalisation und des Retentionsanlagen
Schutzgut Klima/ Luft:	Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Reduzierung von Heizenergiebedarf/Kühlung (CO ₂) durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Pflanzen/ Tiere	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

M 4 Dachbegrünung

Maßnahme:

Flachdächer sind mit einer naturnahen Vegetation mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 12 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filter und Puffer für Schadstoffe), Produktion von Biomasse
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Regenwasserkanalisation und des Retentionsanlagen
Schutzgut Klima/ Luft:	Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Reduzierung von Heizenergiebedarf/Kühlung (CO ₂) durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Pflanzen/ Tiere	Gründach als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Fledermäuse

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

M 5 Verwendung offenerporiger BelägeMaßnahme:

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fußwege, Stellplätze, Zufahrten sowie weitere geeignete Flächen sind mit offenerporigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil) zu erstellen.

Begründung:

Schutzgut Boden und Wasser:	Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers
Schutzgut Klima/ Luft:	Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 6 Minderung von LichtemissionenMaßnahme:

Auf privaten Außenflächen sind (nach dem neuesten Stand des Insektenschutzes) umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und

ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, besser sind Leuchtmittel mit geringerer Farbtemperatur (z.B. 2.400 K), z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten).

Hinweis: Es sollte auf möglichst kurze Betriebszeiten geachtet werden (keine Dauerbeleuchtung; Verwendung von Bewegungsmeldern für die Außenbeleuchtung; nächtliche Abschaltung zwischen 23 Uhr und 5 Uhr insbesondere im Zeitraum vom 01.04. bis 15.11.).

Begründung:

Schutzgut Tiere:	Erhaltung dunkler Flugkorridore und Jagdhabitats für lichtscheue Fledermausarten, Minimierung der Beeinträchtigung lichtempfindlicher Fledermäuse; Erhaltung des Aktionsradius und Vermeidung der Zerschneidung des Jagdlebensraums dieser Fledermäuse, Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen
Schutzgut Mensch/Ortsbild	Erhaltung des nächtlichen Landschaftsbildes (z.B. Sichtbarkeit Sternenhimmel), Reduzierung der nächtlichen Störwirkung durch Licht auf Anwohner, Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch zu helle Nächte

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 7 Schutz vor Vogelschlag

Maßnahme:

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände, Bushaltestellen) sind durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass diese für Vögel wahrnehmbar sind. Geeignete Maßnahmen sind z.B. hoch wirksame Markierungen (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), vorgelagerte bauliche Konstruktionen (z.B. Holzbrüstungen), reflexionsarmes Milchglas, Glasbausteine oder mit Sprossen unterteilte Fenster. Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info). Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Schutz wildlebender Vogelarten, Verringerung des Tötungsrisikos

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 8 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen

Maßnahme:

Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antireflektionsbeschichtung oder "deflect"-Module).

Begründung:

- Schutzgut Tiere: Schutz gewässergebundener Insekten durch Verminderung des Risikos für fehlgeleitete Eiablagen
- Schutzgut Ortsbild: Vermeidung störender Lichtreflexe und einer Verfremdung bzw. technischen Überprägung des Orts- bzw. Landschaftsbilds

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 9 Einfriedungen

Maßnahme:

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m als Zäune oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig (s. Pflanzliste IV im Anhang). Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen ist eine Bepflanzung mit Nadelhecken (z.B. Fichte, Thuja, Scheinzypresse) nicht zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen. Sockelmauern, Mauern als Einfriedung sowie begrünte und unbegrünte Gabionen sind nicht zulässig.

Begründung:

- Schutzgut Tiere: Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zur Sicherstellung der Habitatvernetzung
- Schutzgut Ortsbild: naturnahe Grundstücksabgrenzung, offenere Gestaltung des Plangebiets, Vermeidung von Abschottungseffekten durch monotone Heckenmauern

Übernahmevorschlag

Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, alternativ:

örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

6. Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

6.1 Flora

Die Pflanzenwelt innerhalb des Plangebiets ist durch die gärtnerische Gestaltung und Nutzung geprägt. Bei der Mehrzahl der vorkommenden Pflanzen ist davon auszugehen, dass sie gepflanzt bzw. gesät wurden und nicht spontan aufgekommen sind. Die begrünteten Teile der privaten Grundstücke sind durch intensiv gepflegte Zierrasen sowie durch (Zier-)Gehölze sowie (Zier-)Stauden geprägt. Neben vielen einheimischen Bäumen sowie zahlreichen Schnitthecken kommen auch für Hausgärten typische Ziergehölze wie Rhododendron, Rosen, Sommerflieder usw. vor (siehe oben Kapitel 4.2, Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt). Laubgehölze überwiegen gegenüber Koniferen; es kommen aber auch etliche Thuja, Fichten, Kiefern sowie aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertige Laubgehölze wie Kirschlorbeer vor. Es bestehen nur wenige Flächen mit größeren einheimischen Strauch- und Baumbeständen, die als Brutplatz für Vögel oder zur Nahrungssuche für Insekten usw. geeignet wären. Meist handelt es sich um spärlich begrünte Gärten mit einzelnen Hecken und sehr wenigen Altbaumvorkommen (siehe Tabelle 2 auf S. 21f, Punkt „Pflanzen/ Biotope/Biologische Vielfalt“). Insgesamt lässt die Biotopbeschaffenheit vor Ort im Plangebiet keine Standorte für planungsrelevante Pflanzenarten erwarten.

6.2 Fauna

6.2.1 Methodik

Um eine Einschätzung bezüglich des Vorkommens von Vögeln geben zu können, wurde das Gebiet durch Hrn. Ramos (Biologe) im Vegetations- bzw. Brutzeitraum 2025 viermal begangen, dreimal frühmorgens (27.04.2025, 19.05.2025 und 17.06.2025) sowie einmal abends (18.06.2025). Dabei wurde auch auf andere Tierarten (u.a. Zauneidechsen) geachtet. Fledermäuse wurden im Rahmen einer Nachtbegehung am 18.06.2025 (d.h. innerhalb der Wochenstubezeit) mit dem Detektor BATLOGGER M erfasst (Ausflugphase und Nachtstunden). Die mobile Erfassung der Fledermäuse und die Sichtbeobachtungen wurden mit der Wärmebildkamera von Zeiss DTI 3/35 Gen. 2 unterstützt.

6.2.2 Vögel

Innerhalb des Plangebiets kam die in diesem Lebensraum zu erwartende Gemeinschaft aus den u. g. überwiegend häufigen und ungefährdeten Vogelarten vor. An den Gebäuden und im Gehölzbestand im Geltungsbereich wurden bei den Begehungen 24 Vogelarten festgestellt, davon 15 als Brutvogel bzw. mit Brutverdacht, die übrigen als Nahrungsgast bzw. Brutvogel im Umfeld. Die vergleichsweise geringe Zahl an erfassten bzw. im Gebiet brütenden Arten ist vermutlich u.a. auf den Abbruch des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes im Südwesten, auf Maßnahmen der Nachverdichtung (d.h. einen höheren Versiegelungsgrad), auf die Rodung von Obst- und anderen größeren Laubbäumen sowie auf die Strukturarmut bzw. Naturferne vieler Gärten zurückzuführen.

Bei der Mehrheit der erfassten Arten handelt es sich um Freibrüter, welche die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Altbäume, Sträucher, Hecken) nutzen. Hierzu gehören die im Siedlungsraum regelmäßig brütenden und ungefährdeten Arten Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp. Daneben finden sich an Gebäuden brütende Arten wie

Hausrotschwanz, Haussperling sowie Mauersegler (Brutverdacht). Weitere wertgebende und anspruchsvollere Arten sind Girlitz, Stieglitz und Türkentaube. Mit Grauschnäpper, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Stockente wurden fünf Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg erfasst; die Türkentaube gilt als gefährdet gemäß Roter Liste Baden-Württemberg. Ansonsten überwiegen häufige, ubiquitäre Arten (sog. „Allerweltsarten“). Das Gebiet ist wegen der teils strukturschwachen Gärten ein mäßig bis durchschnittlich geeignetes Nahrungshabitat für Siedlungsvögel.

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet, streng geschützte Arten sind **fett** gedruckt. Arten der Roten Liste sind **farbig** hervorgehoben.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL-BW 2019	RL-D 2021	Anmerkungen
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	Brutvogel
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	Brutvogel
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	Brutvogel
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	Nahrungsgast, Brutvogel Friedhof und Fläche Familienerholungswerk
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	*	*	Brutvogel
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V	Brutvogel im Umfeld
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	Brutvogel
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	Gebäudebrüter
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	Gebäudebrüter, brütet an mehreren Gebäuden im Geltungsbereich mit 1-3 (in wenigen Fällen mit 2-4) Brutpaaren
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	Nahrungsgast, brütet im Umfeld
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	*	Gebäudebrüter; im Geltungsbereich Verdacht auf Brutvorkommen (rund 2-3 BP) auf Höhe Andreas-Brugger-Straße und Maulbertschstr.; wenige hundert Meter nördlich (Rosen-/Zeppelinstr.) bedeutsame Kolonie vorhanden
Mehlschwalbe	<i>Sylvia atricapilla</i>	V	3	Nahrungsgast; wenige hundert Meter nördlich (Rosenstraße und Zeppelinstraße) bedeutsame Kolonie vorhanden
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	Brutvogel
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	Nahrungsgast, brütet im Umfeld
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	Brutvogel
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	Brutvogel
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	*	*	Nahrungsgast, brütet im Umfeld
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	*	Nahrungsgast
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3	Nahrungsgast, brütet im Umfeld
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	Brutvogel, rund 2-3 Reviere in den ökologisch wertvolleren Gärten mit einheimischen

				Sträuchern, Baumbestand
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	V	*	Nahrungsgast, brütet im Umfeld
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	3	*	Brutvogel, 1 Revier im Bereich Am Rosenstock
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	Brutvogel
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	Brutvogel

Erläuterungen zur Tabelle:

- RL** Rote Liste
D Gefährdungsstatus in Deutschland (Rote Liste 2021)
BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Rote Liste Stand 31.12.2019)
 3 gefährdet
 V Vorwarnliste / (BW) Arten der Vorwarnliste
 * ungefährdet

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Detail in Kapitel 5 aufgeführt wurden und nachfolgend aus artenschutzrechtlicher Sicht begründet werden:

Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Tötungen oder Verletzungen sind zum einen durch Baumaßnahmen während der Vegetations-/Fortpflanzungszeit, zum anderen durch bestimmte Bauteile (große Fensterfronten) möglich. Daher sind Rodungen sowie Gebäudeabbrüche und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr zu beschränken. Zudem sollten bei großen Fensterfronten (ab 3 m² Fensterfläche) Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag getroffen werden. Effektivste Maßnahme ist dabei das Sichtbarmachen der Scheiben durch Milchglas, Siebdrucke, aufgeklebte Linien- oder Punktmuster oder durch dahinter angebrachte Gardinen, Jalousien, Rollos oder Lamellenvorhänge.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Zu Störungen über das bereits jetzt durch die Wohn- und Freiflächennutzung vorhandene Maß hinaus kann es kommen, wenn einzelne Gebäude oder Bauteile abgebrochen und neu gebaut, umgebaut oder saniert werden. Da jedoch hiervon voraussichtlich immer nur eines oder sehr wenige Grundstücke gleichzeitig betroffen sind, sind zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen und Vibrationen nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Die Dauer der Bauphase ist jeweils zeitlich begrenzt; betroffene Vögel können während dieser Zeit auf angrenzende Grundstücke ausweichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen ist bei den zu erwartenden Vogelarten unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Beschränkung von Rodungen/Gebäudeabbrüchen auf das Winterhalbjahr) nicht zu erwarten.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Da der Bebauungsplan die zukünftige Bebauung im Wesentlichen auf die Bereiche beschränkt, die bereits jetzt bebaut sind, entfallen durch die Planung keine Grünflächen, die für Vögel eine besondere

Bedeutung als Nahrungs- oder Bruthabitat haben. Wie auch bereits jetzt schon, kann es im Rahmen der normalen Gartennutzung, bei Maßnahmen zum Umbau oder zur Sanierung der vorhandenen Gebäude sowie auch im Falle eines Gebäudeabbruchs mit anschließendem Neubau zum sehr kleinflächigen Verlust von Gartenflächen kommen. Bei den gebäudenahen Flächen handelt es sich jedoch wegen ihrer Lage und Kleinflächigkeit nicht um essenzielle Nahrungshabitate, so dass durch deren mögliche Überbauung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die generelle Prägung des Gebiets als ruhiger und mäßig bis gut durchgrünter Siedlungsbereich mit etlichen Gehölzen bleibt aufgrund der getroffenen Festsetzungen auch langfristig erhalten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. im Laufe der Zeit einzelne Gehölze gerodet werden. Gemäß festgesetztem Pflanzgebot muss jedoch immer eine Mindestzahl von Gehölzen auf dem Grundstück vorhanden sein, so dass ggf. Ersatzpflanzungen umzusetzen sind. Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern (z.B. Star) als Fortpflanzungsstätten genutzt werden könnten, so sollte am Gebäude oder an benachbarten, erhalten bleibenden Bäumen für jede entfallende Baumhöhle ein für Höhlenbrüter geeigneter Nistkasten anzubringen, um das Angebot an Brutstätten für Höhlenbrüter langfristig aufrecht zu erhalten. Zudem wird empfohlen, bei Sanierungen und Abbruchmaßnahmen an den Neubauten entsprechende Ersatzmaßnahmen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Grauschnäpper und Mauersegler einzuplanen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird die ökologische Funktion der möglicherweise in Zukunft betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die vorkommenden bzw. zu erwarteten Arten weiterhin erfüllt.

6.2.3 Fledermäuse

Im Plangebiet konnten im Rahmen der Detektorbegehungen innerhalb der zentralen Wochenstubezeit im Jahr 2025 mindestens sechs Fledermausarten nachgewiesen werden (siehe Tabelle 4). In der Ausflugsphase flogen aus nördlicher und östlicher Richtung regelmäßig Individuen aus der Zwergfledermausgruppe (Weißbrand-, Mücken- und Zwergfledermaus) und einzelne Bartfledermäuse an und weiter entlang der Gärten und zwischen den Gebäuden nach Süden und Südwesten (Richtung Bodensee). Dabei wurden auch die Grünstrukturen entlang der Straße Am Rosenstock genutzt, insbesondere der Baumbestand am nördlichen Rand des Flurstücks 317/3 (Ahornbäume).

Gemäß den Beobachtungen in der Ausflugsphase und den relativ vielen Sozillauten, die während der mobilen Begehung im Plangebiet erfasst wurden, werden im Plangebiet Sommerquartiere verschiedener Fledermausarten erwartet. Erwartet wird dabei die Art Kleine Bartfledermaus, die nicht nur Einzelquartiere, sondern nach fachlicher Einschätzung auch kleine Wochenstuben im Gebiet besitzt. Hinter den Fensterläden des Gebäudes Maulbertschstraße 15 konnten in der Vergangenheit (2000-2015) regelmäßig Kleine Bartfledermäuse festgestellt werden.

Darüber hinaus werden im Plangebiet Sommerquartiere in Form von Wochenstuben und Einzelquartiere (Balzquartiere, Ausweich- und Zusatzquartiere, Überwinterungsquartiere) von allen nachgewiesenen Zwergfledermausarten sowie von der Raufledermaus erwartet. Im unmittelbaren Umfeld sind dem Gutachter Hr. Ramos z.T. bedeutsame Wochenstuben der Arten Weißbrandfledermaus und Zwergfledermaus bekannt.

Tabelle 4: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH	§	RL BW	RL D	Nachweise
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	IV	s	3	*	Detektorkontakte jagender Individuen und überfliegender Tiere
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	IV	s	i	V	Detektorkontakte jagender Individuen
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	IV	s	D	*	Detektorkontakte jagender Individuen und überfliegender Tiere
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathussii</i>	IV	s	i	G	Detektorkontakte
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	s	3	*	Detektorkontakte jagender und überfliegender Individuen
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	IV	s	G	*	Detektorkontakte jagender Individuen und überfliegender Tiere

Erläuterungen zur Tabelle:**Rote Liste****D** Gefährdungsstatus in Deutschland (Meinig et al. 2009)**BW** Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Braun et. al. 2001)

3 gefährdet

D Daten defizitär

G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

i gefährdete wandernde Art

* ungefährdet

FFH Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

IV Art des Anhangs IV

§ Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung i. V. m. weiteren Richtlinien und Verordnungen:

s streng geschützte Art

Zusammenfassend wird das Plangebiet zum einen zur Jagd genutzt; hierfür sind die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere der größere Baumbestand, von großer Bedeutung, da diese Bereiche sowohl eine hohe Insekten-dichte aufweisen als auch strukturgebunden jagenden Arten wie der Kleinen Bartfledermaus als wichtige Flugstraßen dienen. Insbesondere die großen Ahornbäume im Südwesten wurden häufig aufgesucht, da diese Bereiche vergleichsweise dunkel sind und daher auch für lichtscheue Arten gute Jagdbedingungen bieten. In anderen Bereichen des Plangebiets bestehen zum Teil stark störende Lichtemissionen von Straßenlampen bzw. privaten Außenbeleuchtungen.

Neben der Bedeutung als Jagdgebiet werden im Geltungsbereich zudem unterschiedliche Sommerquartiere verschiedener Fledermausarten erwartet, darunter auch Wochenstuben.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Detail in Kapitel 5 aufgeführt wurden und nachfolgend aus artenschutzrechtlicher Sicht begründet werden:

Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Tötungen oder Verletzungen sind durch Rodungs- oder Baumaßnahmen bei Bäumen bzw. Gebäuden möglich, die von Fledermäusen als (Tages-)Quartier genutzt werden. Daher sind Rodungen auf das Winterhalbjahr (01.10. bis 28./29.02.) zu beschränken. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden

Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig. Für Fledermäuse gelten zudem die Zeiträume Oktober bis Mitte November sowie Februar als risikoärmste Zeiträume für Rodungsarbeiten, da die Tiere dann noch bzw. wieder fluchtfähig und noch nicht bzw. nicht mehr im Winterschlaf sind. Außerdem sollten die Rodungsarbeiten bei trockener Witterung stattfinden, damit die Tiere wegfliegen können. Sollten trotz der vorgesehenen Maßnahmen während der Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz zur Bergung der Tiere zu informieren.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Zu Störungen über das bereits vorhandene Maß hinaus kann es im Rahmen von Umbau-, Abbruch-, Neubau- oder Sanierungsarbeiten kommen. Hiervon ist jedoch voraussichtlich immer nur eines oder sehr wenige Grundstücke gleichzeitig betroffen. Zudem finden die Baumaßnahmen tagsüber und somit außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen statt. Erhebliche Störungen sind daher nicht zu erwarten. An der allgemeinen Vorbelastung in Bezug auf Lärm- und Lichtemissionen ändert sich nichts. Die zukünftige Lichtabstrahlung soll jedoch dadurch reduziert werden, dass bei einer Erneuerung oder Neuinstallation von Außenbeleuchtungen ausschließlich nach oben und zur Seite hin abgeschirmte, konzentriert nach unten abstrahlenden Lampen mit geringer Farbtemperatur (z.B. warmweiße LED) verwendet werden. Hierdurch werden Störungen durch eine Beleuchtung von Einflugöffnungen zu potenziellen Fledermausquartieren vermieden.

Eine erhebliche Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolgs der lokalen Fledermaus-Populationen in Folge von Störungen ist bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

An der Eignung des Gebietes als Jagdhabitat ändert sich nichts, da die Festsetzungen zu den möglichen baulichen Erweiterungen in Verbindung mit den Baumpflanzgeboten sicherstellen, dass das Gebiet auch langfristig gut durchgrünte Freiflächen enthält (siehe oben).

Möglicherweise werden im Laufe der Zeit einzelne Gehölze gerodet. Aufgrund von Art und Alter der vorkommenden Bäume ist es aus jetziger Sicht zwar unwahrscheinlich, dass einige der Altbäume von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Wegen der weiteren Gehölzentwicklung und der natürlichen Dynamik bei der Quartiersnutzung sind Altbäumen dennoch vor ihrer Rodung durch eine Fachkraft (z.B. Biologe) auf Fledermausquartiere hin zu überprüfen. Sollten während der Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz oder eine andere fledermauskundige Person zur Bergung der Tiere zu informieren.

Sollten im Gebiet Gebäude abgebrochen oder im Bereich des Dachstuhls bzw. der Fassade (bei Fensterläden, Verblendungen, Verschalungen o.ä.) umfangreich saniert werden, so ist während der Vegetationsperiode eine artenschutzrechtliche Überprüfung wie bei zu rodenden Bäumen durchführen zu lassen. Sollten sich in einem Gebäude Fledermäuse finden, so ist in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu entscheiden. In der Regel sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz erforderlich, deren Umsetzung fachlich zu begleiten ist. Ziel ist in jedem Fall, dass die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

6.2.4 Reptilien

Zauneidechsen konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Für diese Art bestehen im Plangebiet auch keine geeigneten Habitatbedingungen. Die Freiflächen unterliegen einer intensiven gärtnerischen Pflege (Mahd); zudem kommen hier Prädatoren wie Katzen vor. Daher sind diese Bereiche als Lebensraum für Reptilien wie die Zauneidechse in der Regel nicht geeignet. Auf den Freiflächen im Südwesten (Grundstück mit abgebrochener Bebauung) ist insbesondere im Bereich Ruderalvegetation ein Vorkommen von Reptilien möglich, jedoch aufgrund des Fehlens sonstiger geeigneter Strukturen (z.B. geeignete Überwinterungsplätze) eher unwahrscheinlich.

6.2.5 Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für Amphibien geeignete Kleingewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen sonstiger wertgebender Tierarten zu rechnen.

6.3 Fazit Artenschutz

Zu einer Beeinträchtigung wertgebender Tierarten können insbesondere Rodungs- sowie Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten führen. Hiervon betroffen sind potenziell an Gebäuden brütende Vogelarten (insbesondere Haussperlinge und Mauersegler) sowie Fledermäuse. Um eine Störung, Verletzung oder Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, sind in Kapitel 5 die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt (insbesondere V2, V3, V4, M2, M3, M4, M6, M7, M8 und M9).

Durch diese Maßnahmen können die zu erwartenden Habitatverluste insoweit kompensiert werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Sofern diese Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt werden, ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

7. Literatur und Quellen

Gemeinde Langenargen

Bebauungsplan „Steigweg“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.02.1984)

Ortsbauplan „Langenargen West“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.07.1942)

Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch - Kressbronn a. B. - Langenargen

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 29.08.2019, ergänzt nach Nachgenehmigungen vom 14.01.2021, 04.03.2024, 25.03.2024 und 26.03.2024)

Luis Ramos

Artenschutzfachlichen Relevanzprüfung für den Bebauungsplan „Am Rosenstock“ (Artengruppen Vögel und Fledermäuse) in der Fassung vom 08.07.2025 (in den vorliegenden Text integriert)

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (Hrsg.):

Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2018)

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis Landschaftspflege 1 (2002)

Potenzielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg (2013)

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben:

Regionalplan (Stand der 1. Fortschreibung, rechtswirksam mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 24.11.2023)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (2002)

KARTEN

LGRB: Kartenviewer online (<https://maps.lgrb-bw.de>)

LUBW: Online Daten- und Kartendienst (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau - Regierungspräsidien - Träger der Regionalplanung: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg: Topographische Karte, M 1:25.000

Anhang I Fotodokumentation

Fotos: 365°, 11.06.2025



Blick von Südosten auf die Bebauung entlang der Maulbertsch-Straße gegenüber vom Friedhof Langenargen.



Blick von Osten auf die Bebauung auf der Nordseite der St.-Martin-Straße.



Bebauung auf der Ostseite der Straße „Am Rosenstock“. Vorgarten mit Zierrasen, Essigbaum, Berberitze, Rhododendron u.a.



Bebauung auf der Westseite der Straße „Am Rosenstock“. Hier wurde der ehemals begrünte Vorgarten durch eine große Pflasterfläche ersetzt.



Blick von Nordwesten auf die Doppelhäuser an der Andreas-Brugger-Straße.



Blick von Südosten auf die Fl.-Nr. 317 (Rasen). Im Hintergrund rechts die beiden Ahorn-Bäume, die an der Ecke Am Rosenstock/St.-Martin-Straße stehen, links die Bäume auf dem Gelände des Erholungsheims.

Anhang II Pflanzlisten

PFLANZLISTE I: Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume, Endwuchshöhe >20 m)

Qualität: Hochstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 16-18 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

PFLANZLISTE II: Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume, Endwuchshöhe meist <20 m)

Qualität: Hochstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 14-16 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Obsthochstämme (robuste, regionaltypische Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgen-Sorten)

PFLANZLISTE III: Bäume III. Ordnung (kleinronige Bäume, Endwuchshöhe meist <10 m)

Qualität: Halbstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 8-10 cm bzw. Höhe 150-200 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (als Halbstamm)
<i>Cydonia oblonga</i>	Apfel-/Birnenquitte
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel

PFLANZLISTE IV: Sträucher

Qualität: 2 x verpflanzt, mind. 125-150 cm Höhe

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



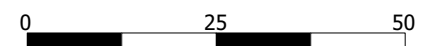
Legende

Bestand Biotope (Nummerierung nach LUBW 2018)
(Aufnahme Juni 2025)

- ruderalisierte Wiese (35.64)
- Rasen (33.80)
- mit Bauwerken bestandene Flächen (60.10)
- überdachte Terrasse (60.10)
- Straße/Gehweg, asphaltiert (60.21)
- Zufahrt/Hofffläche, teilversiegelt (60.22)
- Garten (60.60)
- Schnitthecke (44.21, 44.30)
- ⊙ ⊛ bestehender Laub-/Nadelbaum (45.30b)
(genauer Standort nicht vermessen)
- ☁ bestehende Strauchgruppe (42.20)

Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich des Bebauungsplans 14.598m²



Luftbild: LGL 18.08.2023

Projekt	Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Am Rosenstock"		
Gemeinde	Gemeinde Langenargen Ortsbauamt Obere Seestraße 1 88085 Langenargen		
Plan	Bestandsplan		
Datum	17.11.2025	Maßstab	M 1:1.000
		Plan-Nr.	3204/1
Bearbeiter	Ernst	Blattgröße	A3
		Änderungen	

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com





Maßnahmen (V = Vermeidung, M = Minimierung)

Festsetzungen

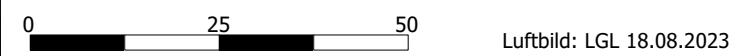
- V1 Verzicht auf unbeschichtete Bleche
- V2 Erhaltung höherwertiger Bestandsbäume
- private Grünfläche als Hausgarten (mit Bauverbot im Sichtdreieck)
- M2 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2
- M3 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen
- M4 extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern
- M5 Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- M6 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- M7 Schutz vor Vogelschlag
- M8 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen
- M9 Ausschluss von Nadelhecken, kleintierfreundliche Gestaltung von Einfriedungen

Hinweise und Empfehlungen

- V3 Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit
- V4 artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Rodungen und Änderungen am Gebäudebestand

Geplante Nutzung gemäß Bebauungsplan

- Allgemeine Wohngebiete mit Baugrenzen
- Straßenverkehrsfläche
- private Grünfläche
- Sichtfeld, von Bebauung freizuhalten
- Geltungsbereich



Projekt	Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Am Rosenstock"		
Gemeinde	Gemeinde Langenargen Ortsbauamt Obere Seestraße 1 88085 Langenargen		
Plan	Maßnahmenplan		
Datum	17.11.2025	Maßstab	M 1:1.000
		Plan-Nr.	3204/2
Bearbeiter	Ernst	Blattgröße	A3
		Änderungen	