

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe**

Therapiepark



Vorentwurf

Stand: 08.11.2019

**Auftraggeber:**

Wollmarshöher Immobilien GmbH  
Herr Dr. Kilian Mehl  
Wollmarshofen 14  
88285 Bodnegg  
Tel. 07520 927-260  
Fax. 07520 927-0

**Projektbearbeiter:**

Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Regine Guglielmo, Stadtplanung  
Daniel Berg, Geografie  
Kerstin Stöckler, Biologie  
Deborah Graf, Landschaftsplanung

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0,  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Proj. Nr. 2653

## INHALT

<b>1. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	7
3.4 § 4 INKRAFTTRETEN .....	7
<b>4 HINWEISE.....</b>	<b>8</b>
4.1 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	8
<b>5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	9
5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	9
5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	9
5.5 § 5 INKRAFTTRETEN .....	9
<b>6 BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>11</b>
6.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	11
6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG .....	13
6.3 EINORDNUNG IN DIE RAUMPLANUNG.....	13
6.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	17
6.5 BESTANDSSITUATION .....	18
6.6 GESTALTUNGSKONZEPT .....	18
6.7 BEGRÜNDUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	19
6.8 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	20
6.9 FLÄCHENBILANZ .....	20
<b>7 ANLAGEN .....</b>	<b>21</b>
PFLANZLISTEN ZUR EIN- UND BEGRÜNDUNG DER PLANFLÄCHE.....	22

## 1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 08.11.2019
2. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
6. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat
7. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB
9. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ als Satzung beschlossen.

### 3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

## 3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Fußwege, Ruhebänke, Liegen, Sitzgruppen, Bewegungsgeräte, Überdachungen, Unterstände, Aussichtspunkte, Schutzhütten zur Meditation und für Therapiezwecke und ähnliches zulässig. Die vollversiegelbare Fläche für Fundamente und Befestigungen beschränkt sich auf maximal 400 m<sup>2</sup>.

### 2. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 250 m<sup>3</sup> zulässig.

### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wegeflächen und sonstige Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

### 4. Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB )

In der privaten Grünfläche sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt, welche gemäß den entsprechenden Pflanzlisten im Anhang bepflanzt werden sollen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume oder Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

#### Pflanzgebot 1 (Pfg1): Neupflanzung von Bäumen

Es sind Baumarten gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann von der Plandarstellung abweichen.

#### Pflanzgebot 2 (Pfg2): Hochstaudenflur

Es sind heimische Saatgutmischungen zu verwenden. Der Pflanzstandort kann vom Planeintrag geringfügig abweichen.

#### Pflanzgebot 3 (Pfg3): Saumstrukturen

Es sind Straucharten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann vom Planeintrag geringfügig abweichen.

#### Pflanzbindung 1 (Pfb1): Erhalt und Schutz der Habitatbäume

Erhalt von besonders schützenswerten Bäumen.

Pflanzbindung 2 (Pfb2): Schutzwald

Erhalt von Bäumen mit einer besonderen Funktion.

5. Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aus Gründen des Insektenschutzes sind die folgenden Festsetzungen zu berücksichtigen:

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60°C nicht überschreiten.

Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

**3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**3.4 § 4 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Erweiterung Klink Wollmarshöhe“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_. dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_. zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bodnegg, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Christof Frick

## 4 HINWEISE

### **4.1 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.



## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg am \_\_\_\_ die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ als Satzung beschlossen.

### 5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

### 5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Nebenanlagen ist heimisches Holz zu verwenden.

2. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 1,00 m zu beschränken. Höhere Höhenversprünge sind abzuböschern.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

### 5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

### 5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

### 5.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bodnegg, den \_\_\_\_

---

Bürgermeister Christof Frick

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung Klinik Wollmarshöhe“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bodnegg, den.....

---

Bürgermeister Christof Frick

## 6 BEGRÜNDUNG

### 6.1 LAGE DES PLANGEBIETES

#### Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich von Rosenharz und südlich von Wollmarshofen in der Gemeinde Bodnegg. Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet in den Naturräumen „Bodenseebecken“ (westlicher Teil) und „Westallgäuer Hügelland“ (östlicher Teil) der Großlandschaft „Voralpinen Hügel- und Moorland“. Das Gelände des Plangebiets fällt von Ost nach West stark ab.

Östlich grenzt die Klinik Wollmarshöhe mit diversen Gebäuden und sonstigen therapeutischen Anlagen, nördlich und südlich befinden sich weitere Waldgebiete, westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich in etwa 100 m Entfernung verläuft die L 335 („Ravensburger Straße“).

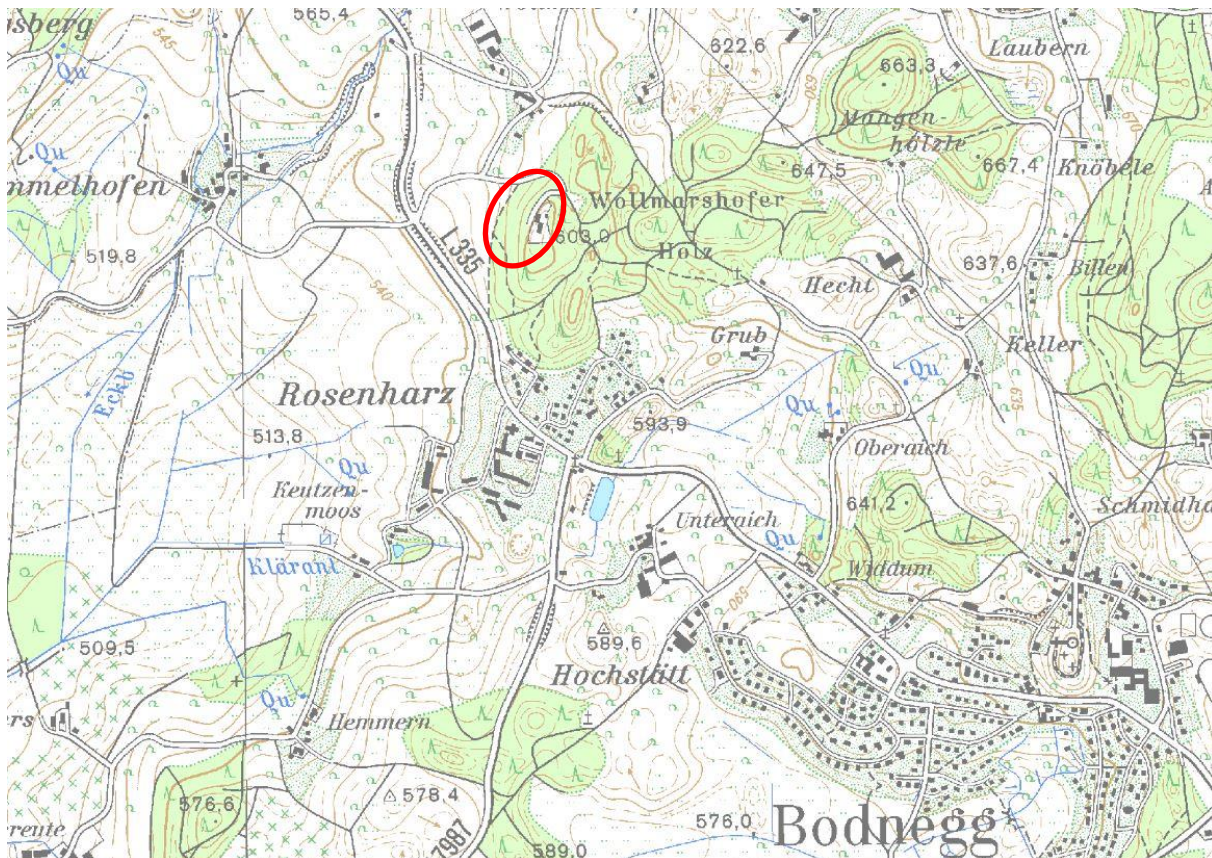


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot), Karte o.M. (Quelle: LUBW Kartendienst 2019)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 223/2 mit einer Flächengröße von 11.640 m<sup>2</sup>.

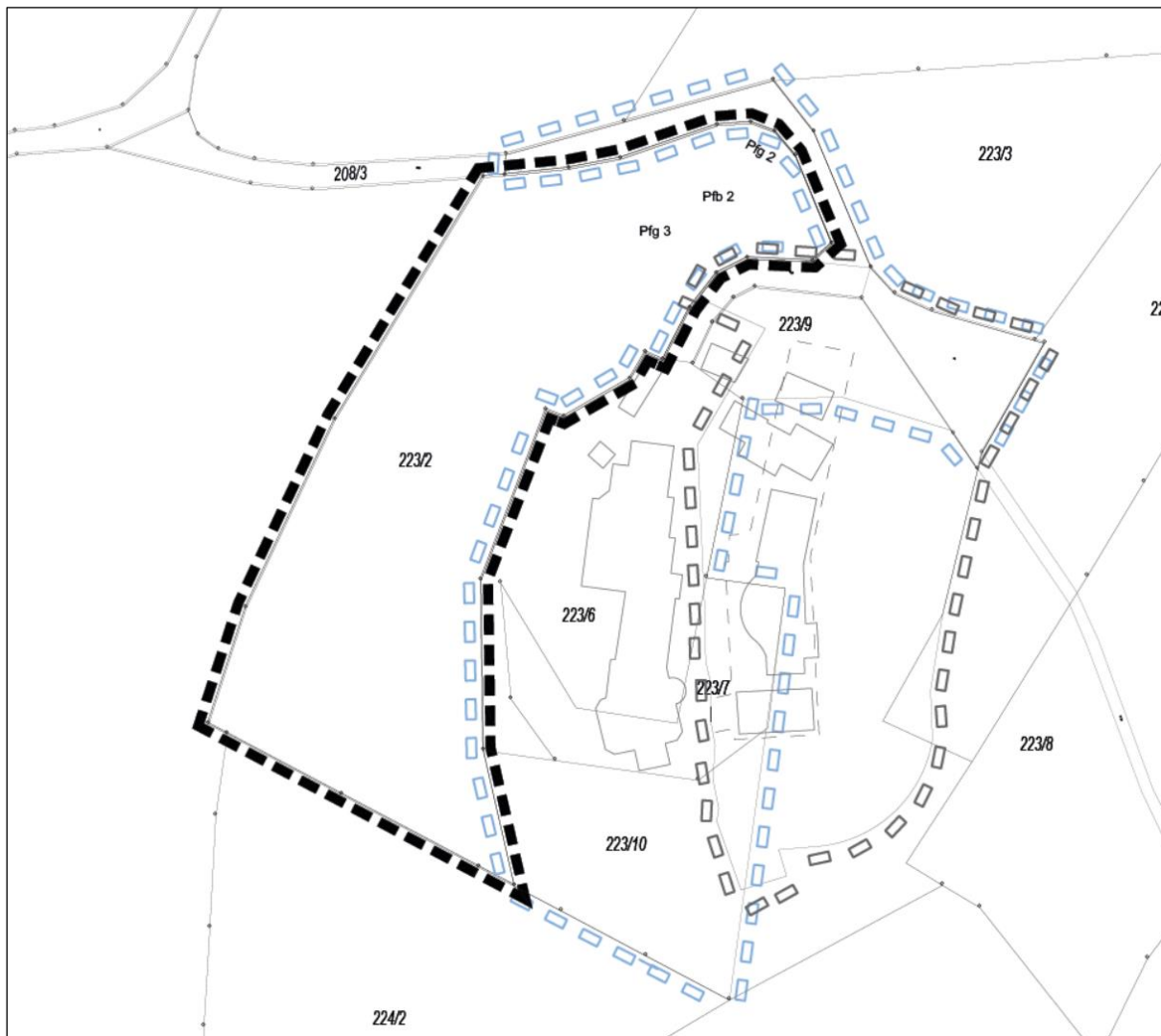


Abbildung 2: Geltungsbereich, o.M.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften: ca. 1,2 ha  
(§9 Abs. 7 BauGB)



Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Klinik  
Wollmarshöhe (16.09.2009)



Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Klinik Wollmarshöhe  
(09.02.2015)



## 6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Klinik Wollmarshöhe beabsichtigt den Kauf des Flurstücks 223/2 Bodnegg, das momentan der Waldnutzung unterliegt. Es soll eine Waldumwandlung auf 1,164 ha stattfinden, damit die Waldfläche als Grünland bzw. Gartenfläche der naturbezogenen Therapie dienen kann. Dafür soll das Gelände einen parkartigen Charakter erhalten. Die geplanten Offenflächen sollen der Nutzung therapeutischer Elemente dienen, die sich aus Holzbalken, Podesten und Pavillons zusammensetzen. Dazwischen dienen Baumgruppen, einzelne Bäume und Sträucher der naturnahen Gestaltung, damit die Erholungsfunktion des Gebietes erhalten bleibt.

## 6.3 EINORDNUNG IN DIE RAUMPLANUNG

### Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan stammt aus dem Jahre 1996 und wird derzeit fortgeschrieben. Die Gemeinde Bodnegg ist als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung kategorisiert und liegt außerhalb des Verdichtungsbereichs. Die westlich verlaufende L 326 ist als Straße der Kategorie III eingestuft und unterliegt keinem Vorschlag zur Auf- oder Abstufung.

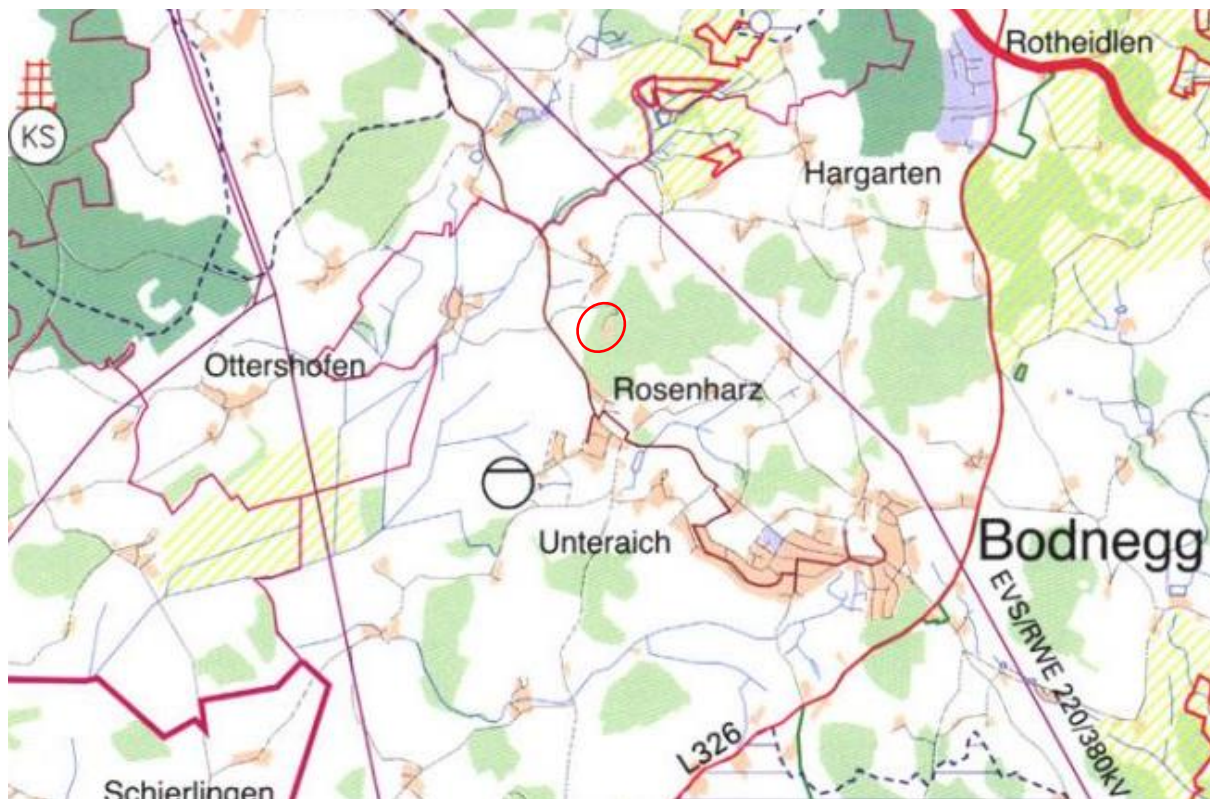


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte. Ungefähre Lage des Plangebietes rot markiert.  
Karte o.M.

### **Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Fortschreibung des Regionalplans)**

In der Fortschreibung des „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“, welcher sich momentan in der Offenlage befindet, liegt das Planungsgebiet sowohl innerhalb eines regionalen Grünzuges als auch im Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen. Durch die Umwandlung des derzeit forstlich genutzten Produktionswaldes in einen Therapiepark entsteht eine freiraumbezogene Anlage für Erholung, wie sie im Kapitel 3.1.1. Regionale Grünzüge Abs. 3 des „Regionalplan B Bodensee- Oberschwaben, Fortschreibung des Regionalplans, Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandssammlung vom 20. Juli 2018“ angeführt wird.

Im Zuge der Waldumwandlung wird der grundsätzlich geforderte Waldabstand von 30 m zum angrenzenden, bestehenden Klinikgebäude hergestellt. Für den Therapiepark gibt es keinen räumlich angrenzenden Alternativstandort ohne Grünzugausweisung.

Bezüglich der im Kapitel 3.2.2. angemerkten Funktionen zum Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen wie Biotopverbund und Erholung wird auf Absatz 3 verwiesen, der waldbezogenen Erholungsnutzung bei einer Waldumwandlung. Einerseits soll die Parkanlage der naturbezogenen Therapie dienen, andererseits soll der Park Besuchern weiterhin als Erholungswald offen stehen. Darüber hinaus sollen die schützenswerte Einzelbäume des Waldbestandes im Planungsgebiet als Habitatbäume erhalten bleiben. Zusätzlich dient der Erhalt eines Baumstreifens der Aufrechterhaltung des Biotopverbundes zu den umliegenden Waldflächen (siehe Umweltbericht Kapitel 7 Maßnahmenkonzept). Im Zuge der Waldumwandlung wird der Verlust an Waldfläche eins zu eins auf Gemarkung Bodnegg ausgeglichen. Damit bleibt die gleiche Fläche an Waldlebensraum für Flora und Fauna bestehen. Obendrein wird im Gegensatz zum bestehenden, standortfremden

Fichtenwald im Plangebiet, bei der Ersatzaufforstung auf die Entwicklung eines naturnahen und standortangepassten Waldbestandes geachtet.

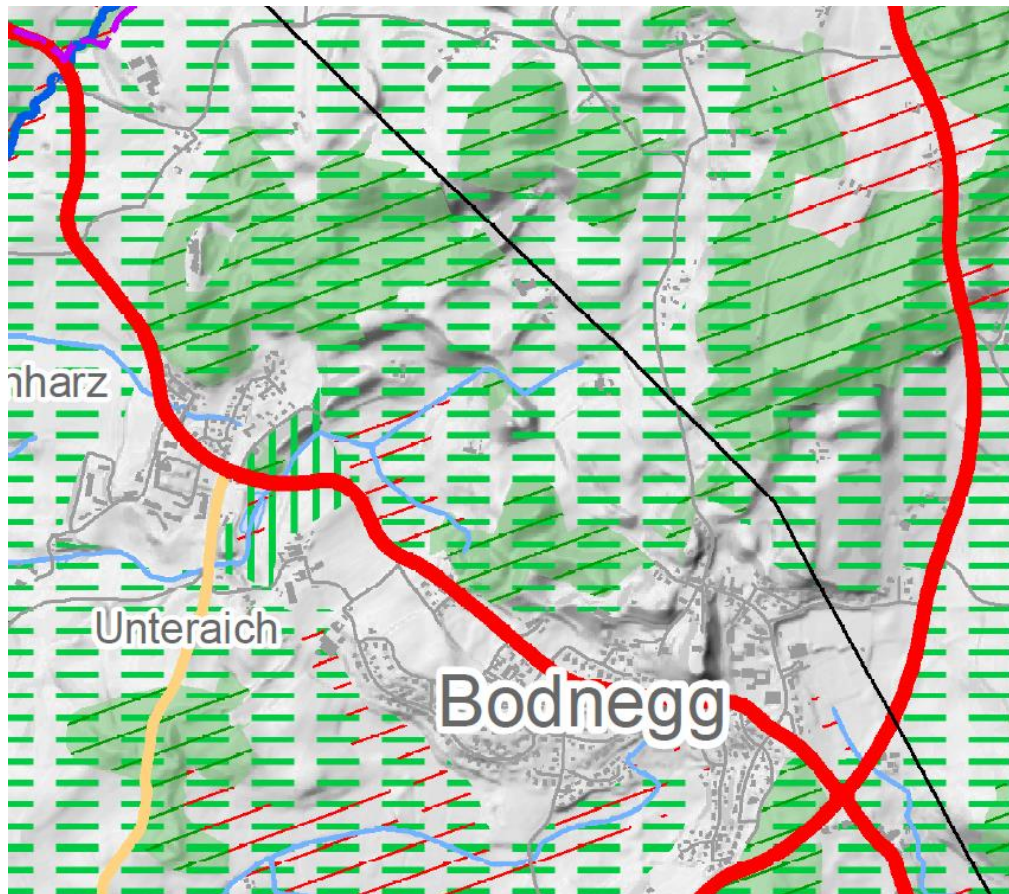


Abbildung 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020 zur Fortschreibung

## Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gullen bestehend aus den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg, verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2030. Der FNP erlangte seine Wirksamkeit am 18.12.2015.

Für das Gebiet der Gemeinde Bodnegg ist der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen maßgeblich. In ihm wird das Plangebiet als Waldfläche nach §5 (2) Nr. 9a BauGB ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkanlage mit therapeutischem Wald zu schaffen, muss deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallel-

verfahren vorgenommen werden. Die Verbandsversammlung hat am 20.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, in der die bisherige Waldfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Therapie“ aufgenommen wird.

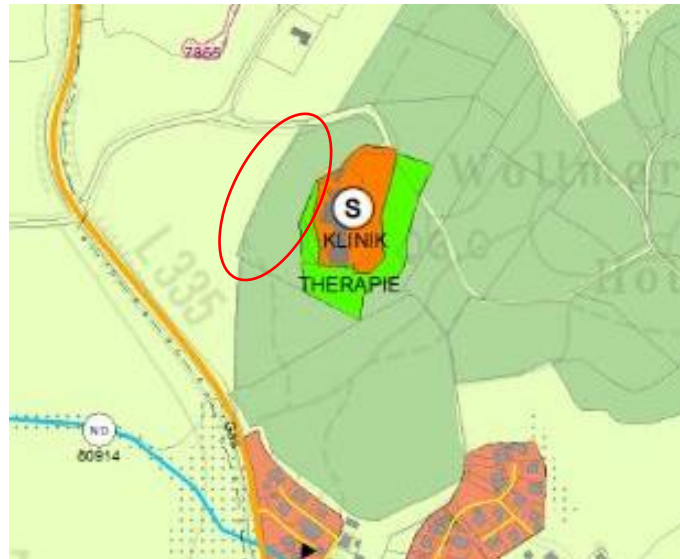


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Gullen. Plangebiet rot markiert. Karte o.M.



## Bebauungspläne im Bereich der Klinik Wollmarshöhe

Im Bereich der Klinik Wollmarshöhe wurde bereits 2011 der vorhabenbezogenen Bauungsplan „Klink Wollmarshöhe“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes Klinik und einer privaten Grünfläche aufgestellt. 2015 wurde aufgrund der Erweiterung der Klinik und dem Bau eines Parkhauses eine erste Änderung und Erweiterung erforderlich, die am 17.07.2015 in Kraft getreten ist.



Abbildung 6: Auszug aus dem Planteil Bauungsplan „Klinik Wollmarshöhe“ (rechtskräftig 11.02.2011)



Abbildung 7: Bauungsplan „Klinik Wollmarshöhe“ 1. Änderung und 1. Erweiterung (Rechtskraft 17.07.2015)

## 6.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bauungsplan wird als vorhabenbezogener Bauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dem Bauungsplan liegt ein unverbindliches Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept als Erschließungsplan bei. Die Durchführung des Vorhabens wird vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen der Gemeinde Bodnegg und dem Vorhabenträger mit einer zeitlichen Befristung geregelt. Das Bauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Bauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist erforderlich. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

## 6.5 BESTANDSSITUATION

### Nutzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist als Erholungswald ausgewiesen. Es ist Teil eines Waldgebiets, welches von Fichten und Douglasien geprägt ist. Im Jungwuchs befinden sich zudem Ahorne, Eichen sowie Hasel.



Abbildung 8: Bestand Plangebiet am 13.03.2019    Abbildung 9: Bestand Plangebiet am 13.03.2019

## 6.6 GESTALTUNGSKONZEPT

Das Plangebiet soll in Zukunft für Therapiezwecke genutzt werden. Dafür soll das Gelände einen parkartigen Charakter erhalten. Eine serpentinartige Wegeverbindung führt von der Hochfläche, wo sich die Klinik befindet, nach unten ins Gelände. Bereits entlang des Weges gibt es Ruhebereiche für die Patienten. Im Park befinden sich eine Meditationshütte und überdachte Bereiche. Durch die Freilegung des Waldstückes gibt es neue Aussichtspunkte, die den Blick über die oberschwäbische Landschaft streifen lassen. Die geplanten Offenflächen sollen mit Landschaftselementen Bewegungstherapeutisch nutzbar sein. Dazwischen dienen Baumgruppen, einzelne Bäume und Sträucher der naturnahen Gestaltung, damit die Erholungsfunktion des Gebietes auch weiterhin erhalten bleibt und dem Artenschutz Rechnung getragen wird. Der Schutzwald im Nordosten soll bestehen bleiben, da dieser dem Wind- und Erosionsschutz des nordöstlich gelegenen Waldstückes dient. Die naturnahe Ausgestaltung des Waldsaumes dient der Einbindung in die Landschaft und der Aufenthaltsqualität.

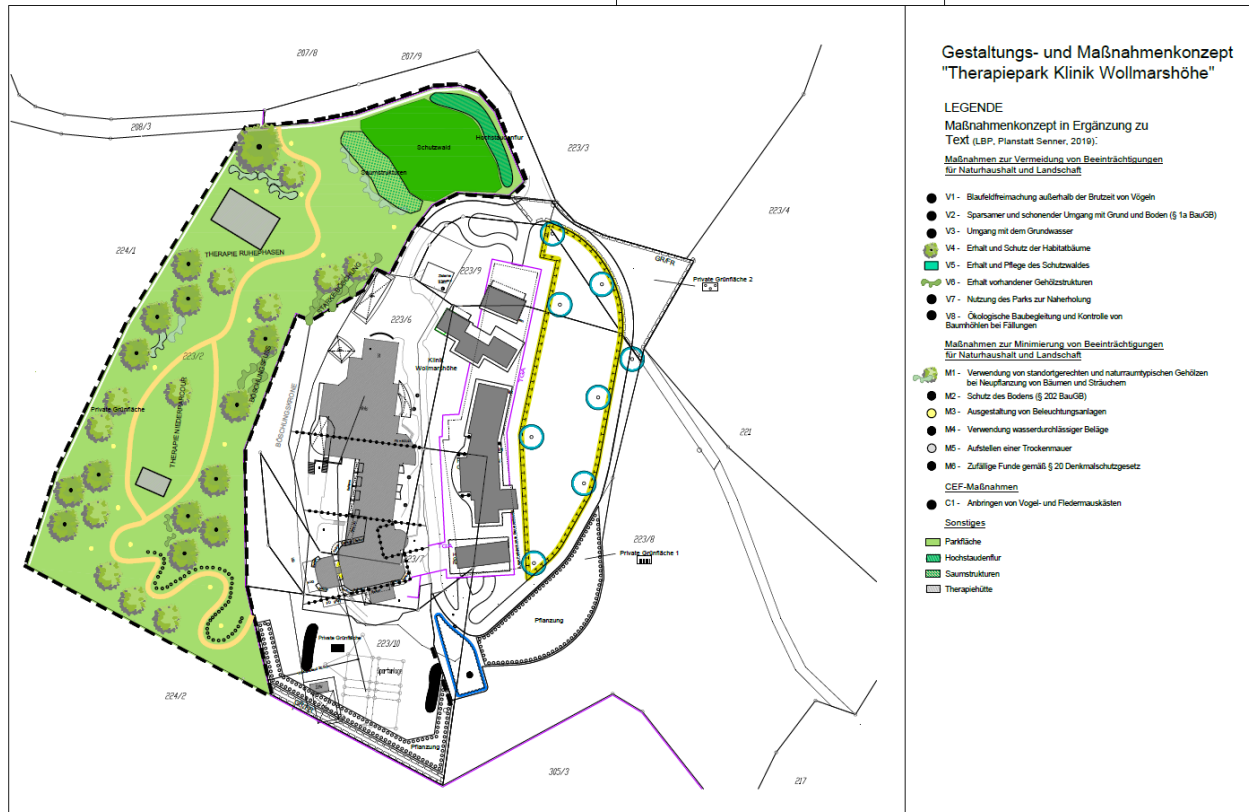


Abbildung 10: Abbildung: Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept, Planstatt Senner, Stand: 29.10.2019

## 6.7 BEGRÜNDUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Fläche wird als private Grünfläche für Therapiezwecke festgesetzt, um den Patienten im direkten Umfeld zur Klinik, die Möglichkeiten zur naturnahen Erholung und Therapie zu bieten. Im Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept erschließen Wegeverbindungen das Plangebiet. Schutz- und Meditationshütten bieten die Möglichkeit zur wettergeschützten Erholung. Nebenanlagen für Therapiezwecke sind im gesamten Gebiet zulässig, sind allerdings in ihrer Größe beschränkt, damit sich die Gebäude in die Landschaft und Umgebung einfügen.

Um das Artenvorkommen im Gebiet zu fördern werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen:

### Entwicklung einer Hochstaudenflur

Für die Entwicklung einer Hochstaudenflur sind heimische Saatgutmischungen z.B. von Rieger Hoffmann zu verwenden. Beispielweise würde sich ein Schmetterlings-/ Wildbienen-saum mit einer Mischung von 90 % Blumen und 10 % Gräser eignen. Damit wird sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Biodiversität im Plangebiet gestärkt.

### Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Strauchschicht) am Hang sind für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzenlisten im Anhang). Ebenso sollen hierdurch Erosionsschäden vermieden werden.

### Erhalt und Schutz der Habitatbäume

Um einem Verbotstatbestand nach § 44 (1) Satz 3 BNatSchG entgegen zu wirken, sind die Habitatbäume im Plangebiet zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Unter Habitatbäumen sind solche zu verstehen, welche einen Horst oder eine Baumhöhle beherbergen. (s. Umweltbericht Vermeidungsmaßnahme 4)

### Erhalt und Pflege des Schutzwaldes

Um das bestehende Waldstück nördlich des Planungsgebietes vor Sturmschäden durch starke Windaufkommen zu schützen, ist ein Teil des Waldes als Schutzwald zu belassen und zu pflegen (s. Umweltbericht Vermeidungsmaßnahme 5).

### Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die Leuchtentype ist geschlossen auszugestalten.

### Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Befestigung von Plätzen und Wegen ist wasserdurchlässig herzustellen, geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge.

## **6.8 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Es wird die Verwendung von heimischen Hölzern für die Fassadengestaltung festgesetzt, damit sich die zu errichtenden Nebenanlagen bestmöglich in die naturnahe Umgebung einfügen. Um zu verhindern, dass hohe Böschungen angelegt werden, wird die Höhe von Mauern auf 1 m beschränkt.

## **6.9 FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil
Grünfläche	11.640 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>11.640 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7 ANLAGEN

- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept (Plan)
- Pflanzlisten
- Umweltbericht

## **PFLANZLISTEN ZUR EIN- UND BEGRÜNUNG DER PLANFLÄCHE**

### Pflanzlisten für die geplanten ergänzenden Pflanzungen

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf Grünflächen zu verwenden sind. Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Die komplette Auflistung für die Gemeinde Bodnegg kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden. Der Stammumfang der neugepflanzten Einzelbäume beträgt mind. 16 – 18 cm.

### Pflanzliste 1 für Pflanzgebot 1: Baumarten

***Acer campestre* (Feld-Ahorn)**

***Carpinus betulus* (Hainbuche)**

***Prunus avium* (Vogel-Kirsche)**

*Prunus padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche)

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Fagus sylvatica* (Rotbuche)

***Quercus robur* (Stiel-Eiche)**

*Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

### Pflanzliste 2 für Pflanzgebot 2: Hochstaudenflur

Es sind heimische Saatgutmischungen z.B. von Rieger Hoffmann zu verwenden, beispielsweise Schmetterlings-/Wildbienen-saum (Blumen 90% / Gräser 10%)

### Pflanzliste 3 für Pflanzgebot 3: Straucharten

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

***Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)**

*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)

*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)

*Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)

***Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)**

*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)