

BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Geschäftsstelle Konstanz; Zum Hussenstein 12; 78462 Konstanz

NABU Bezirksverband-Donau Bodensee e.V.; Am Wollmätiger Ried 20; 78479 Reichenau

LNV-Arbeitskreis Konstanz  
Eberhard Koch  
Im Tal 8  
78244 Gottmadingen



## **Gemeinsame Stellungnahme Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Bebauungsplan „Unteres Briel“, Stadtteil Raithaslach für Wohnbebauung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gerne beteiligen wir uns im Rahmen der Anhörung der TÖB.

Die Stellungnahme des BUND und NABU erfolgt im Namen des BUND Landesverbands Baden-Württemberg e.V. und des Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V.. Die LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen aller nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) anerkannten Naturschutzvereinigungen: AG "Die NaturFreunde" Baden-Württemberg (NF), AG Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (AGF), Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Deutscher Alpenverein (DAV), Landesfischereiverband Baden-Württemberg (LFV), Landesjagdverband Baden-Württemberg (LJV), Naturschutzbund Deutschland (NABU), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Schwäbischer Albverein (SAV) und Schwarzwaldverein (SWV).

### Fiskalische Wirkung

Jedes Baugebiet im Außenbereich kostet das Allgemeinwesen mehr als es an Steuereinnahmen einbringt. Das wurde durch das Deutsche Institut für Urbanistik mehrfach nachgewiesen: "Die Beispielrechnungen für Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte zeigen, dass beim Wohnungsbau die gesamten Folgekosten für innere und äußere Erschließung sowie soziale Infrastruktur höher sein dürften als die zusätzlichen Einnahmen. Eine negative Bilanz ergibt sich oft auch für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete" (<https://difu.de/presse/2008-02-05/neue-baugebiete-bringen-gemeinden-eher-finanzielle-verluste.html>) Daher ist die Notwendigkeit eines Baugebiets genau zu überprüfen, da es nicht nur mit Lärm- und Verkehrsbelastungen einhergeht, sondern auch mit steigenden Abgaben und Gebühren für die Wohnbevölkerung. Ein Tool zur Prüfung der fiskalischen Auswirkungen findet sich hier: <https://www.waskostet-mein-baugebiet.de/>

Wir sehen die Ausweisung eines weiteren Baugebietes im Hinblick auf Flächenverbrauch, Klimaschutz, Verkehrsanbindung aber auch hinsichtlich der fiskalischen Auswirkungen kritisch und lehnen diese ab. Bitte bedienen Sie sich anderer Instrumente, um erschwinglichen Wohnraum zu

schaffen, z.B. durch Nachverdichtung, Jung-kauf- alt oder Wohnungstausch. Gerade in ländlichen Räumen haben wir viel Leerstand, der aktiviert werden sollte. Hat Ihre Gemeinde ein solches Leerstandregister?

### Abgrenzung des Baugebiets

Das geplante Baugebiet „Unteres Briel“ ist in vielerlei Hinsicht problematisch für die Natur. Hier vor allem die Lichtverschmutzung in Richtung freie Landschaft und Haldegraben. Deshalb würden wir es begrüßen, wenn auf die beiden Baufelder südlich des Haldegrabens verzichtet würde, um einen größeren Abstand zu den unbebauten Flächen und zum Graben einzuhalten.



Geplant sind vor allem EFH, die den größten Flächenverbrauch aufweisen und am teuersten in der Errichtung sind. Durch die Ausnutzung des inzwischen gerichtlich als illegal festgestellten §13b BauGB (auch durch die Stadt Stockach) wurden in den letzten Jahren im Landkreis Konstanz über 100 ha Fläche zusätzlich und ohne den naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Ausgleich versiegelt. Es entstanden so rund 2000 zusätzliche Bauplätze für EFH. Diese Bauplätze werden jetzt teilweise von Interessenten zurückgegeben wegen der gestiegenen Baukosten und Zinsen.

Bitte planen Sie im Anschluss an die bestehende Bebauung vor allem MFH ein mit barrierefreien Mietwohnungen für ältere Menschen und bezahlbaren Wohnungen (Miete und Eigentum) für junge Familien. Wir haben genügend EFH im Landkreis, aber zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Die meisten EFH im Bestand werden von älteren Menschen zwischen 60 und 85 bewohnt, die sich mit der Instandhaltung und Bewirtschaftung schwertun. Es fehlt an bezahlbarer, barrierefreier Alternative für sie, selbst wenn sie gerne umziehen würden. Schaffen Sie für diese Gruppe Wohnraum, dann werden die EFH im Bestand frei für junge Familien. Mit Bauplänen wie dem „Unteren Briel“ verstärken Sie den Donut-Effekt (Aussterben der Ortskerne und neue Schlagsiedlungen im Außenbereich) und die dörfliche Struktur.

## Streuobstausgleich und Pflege

*„In der Unternutzung der Streuobstwiesen ist ein artenreiches Grünland zu entwickeln bzw. das Grünland dementsprechend extensiv zu bewirtschaften. Die Grünlandflächen sind alle extensiv im Sinne einer Heu- und Öhmdmahd-Bewirtschaftung zu pflegen. Zudem ist randlich jährlich alter-  
nie[1]rend ein etwa 5-10 m breiter Brachestreifen stehen zu lassen.“*

Den Ausgleich durch Neuanlage von Streuobstwiesen und artenreichen Grünlands begrüßen wir. Es ist dabei darauf zu achten, dass die neuen Streuobstbestände eine Mindestgröße von 1500 qm aufweisen.

Jeglicher Ausgleich muss so lange bestehen, wie der Eingriff. Im Fall eines Baugebiets ewig. Bitte stellen Sie den vorgeschlagenen Ausgleich mittels langfristiger Pflegeverträge sicher und legen Sie die Kosten für die Dauerpflege mittels Erbpacht auf die zukünftigen Eigentümer um.

Außerdem sollte ein Monitoring des Grünlands die ersten 10 Jahre alle 2 Jahre und danach 10 jährlich erfolgen, um den Erfolg der Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen und ggf. die Pflegemaßnahmen anzupassen.

## Beleuchtung

### *2.12.1 Allgemeine Maßnahmen Zur allgemeinen Vermeidung,*

*„Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden. Darüber ist folgendes einzuhalten:*

- Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert – vom Brielbach und Haldegraben weg - abgestrahlt wird.*
- Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.*
- Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich.*
- Die Farbtemperatur darf maximal 3.000 Kelvin betragen.*
- Es sind Leuchtmittel zu wählen, die keine UV- oder IR-Strahlung abgeben.*
- Licht, das in den oberen Halbraum oder in die Horizontale abstrahlt, ist vollständig zu vermeiden.*
- Die Lichtpunkthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.*
- Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C betragen.“*

Nicht zuletzt wegen der Fledermausvorkommen müssen die Planungen für die Baugebiet „Unteres Briel“ , um den gesetzlichen Erfordernissen nach § 21 NatSchG, § 3 (2) BImSchG und § 41a BNatSchG gerecht zu werden, im Bereich der Lichtplanung angepasst werden. Die Umsetzung der textlichen Festsetzungen sollten regelmäßig spätestens alle 2 Jahre auch in den Privatgärten überprüft werden, da nach unserer Erfahrung die Bauherren sich nicht an die geltende Gesetzeslage halten.

Folgende Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB sollen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten:
- Die Lichtmenge im Bereich Brielbach und Haldebach sollte 0,1 lx nicht überschreiten ([EU-ROBATS\\_PS08\\_DE\\_RL\\_web.pdf](#))
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze.

- Zulässig sind nur vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten.
- Die Lichtpunkthöhe in Privatgärten darf 1 m nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis max. 2700 Kelvin, ([EURO-BATS PS08 DE RL web.pdf](#)))
- Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.
- Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m<sup>2</sup> nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden.
- Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
- Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund Außenbeleuchtung (§ 21) nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen

Wir bitten darum, die textlichen Festsetzungen entsprechend den o.g. Angaben zu ergänzen.

*Aus dem Umweltbericht:*

*„Eine Beleuchtung / Ausleuchtung des Gehölzbestands entlang des Brielbachs ist unzulässig, weshalb auf eine Beleuchtung des Fußwegs sowie auf eine private Gartenbeleuchtung im geplanten Wohngebiet zu verzichten ist. Ist aufgrund von Sicherheitsaspekten eine Beleuchtung des Fußwegs unumgänglich, ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, welches die Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung minimiert und die Leitlinienfunktion der Gehölzbestände nicht erheblich beeinträchtigt (es sind in diesem Fall aus[1]schließlich niedrige Pollerleuchten mit größtmöglichem Abstand zwischen den einzelnen Beleuchtungs[1]elementen zu verwenden. Deren Leuchtkegel sind vom Gehölz abzuschirmen.*

*Die aktuelle Beleuchtungssituation entlang des Mühlbachwegs darf nicht dahingehend verändert werden, dass die Nutzung der Kirche durch die dort ansässigen Langohrfledermäuse negativ beeinträchtigt wird. Daher ist eine Lichtbelastung über den vorhandene Ist-Zustand grundsätzlich unzulässig. „*

Die Minimierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Beleuchtung begrüßen wir. Der Erfolg sollte unbedingt mittels Monitoring zunächst alle 2 Jahre , dann alle 5 Jahre überprüft werden. Wir schließen uns dem Umweltgutachten an und begrüßen den Einsatz spezieller „Bat Lamps“ (unter 2.000 K) in Form niedriger Pollerleuchten/Standleuchten im öffentlichen Bereich, die mit größtmöglichem Abstand zwischen den einzelnen Beleuchtungselementen aufgestellt werden.

Hinweis: Keine generelle Beleuchtungspflicht nach StrG

Eine Beleuchtungspflicht der Gemeinden in Baden-Württemberg innerhalb geschlossener Ortslagen gilt nur soweit „polizeiliche Gründe“ eine Beleuchtung gebieten und wenn sich eine Beleuchtung „im Rahmen des Zumutbaren“ bewegt (§ 41 Absatz 1 StrG BW) – hierauf begründet sich also keine Pflicht zur flächendeckenden, dauerhaften Beleuchtung. Dass „polizeiliche Gründe“ eine Beleuchtung gebieten, diese also zur Gefahrenabwehr erforderlich ist (vgl. Landtag von Baden-Württemberg Drucksache 16/9084), müsste für die konkreten Fälle überhaupt erst begründet festgestellt werden. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, so ist davon auszugehen, dass für die Straßenzüge des obigen Bebauungsplans keine generelle Beleuchtungspflicht geltend gemacht werden kann. Eine gesetzliche Pflicht zur Straßenbeleuchtung besteht nur an Fußgängerüberwegen auf Anordnung der Straßenverkehrsbehörden (§ 26 VwV-StVO).

Es besteht für Kommunen ein großer Handlungsspielraum bezüglich des sparsamen Einsatzes beziehungsweise auch des Verzichts von Kunstlicht in der Straßenbeleuchtung. Gemeindliche Haftungsrisiken ergeben sich lediglich aus der Verkehrssicherungspflicht, die sich jedoch nicht auf eine Straßenbeleuchtung bezieht, sondern auf die Absicherung gefährlicher Fahrbahnsituationen wie z.B. Schlaglöcher oder Baustellen. DIN-EN 13201 stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar. Für die Planung der Straßenbeleuchtung werden regelmäßig die DIN-EN 13201 Normen herangezogen, die jedoch als Industrienorm keine gesetzliche Regelung darstellen und weder Beleuchtung einfordern noch Reduzierungen und Abschaltungen ausschließen. Da Zeiten hoher Verkehrsfrequenz andere Leuchtdichten/Beleuchtungsstärken als Abendstunden erfordern und sowohl die Neufassung der DIN-EN 13201-1 als auch die Förderstellen bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel die Anpassung der Beleuchtung an unterschiedliche Verkehrsdichten vorsehen, sind deutliche Reduzierungen bis hin zur Abschaltung (zu kennzeichnen durch das Verkehrszeichen 394 – roter Laternenring) anzustreben. Eine nachhaltige und damit energie- und ressourcensparende Anwendung der DIN-EN 13201 erfordert also die Wahl der Beleuchtungsklasse mit der niedrigsten Lichtmenge für den jeweiligen Anwendungsfall/Zeitraum.

Außer der Energieeinsparung dürfen jedoch auch weitere umweltrelevante Aspekte nicht außen vor bleiben. Nur die Kombination aus Wahl der Beleuchtungsklasse mit der niedrigsten Lichtmenge für den jeweiligen Anwendungsfall + Reduzierung entsprechend des Verkehrsdichteverlaufs (+Abschaltung) + Lichtlenkung mit 0 % ULR + warme Farbtemperatur von 2200 K gewährleistet eine nachhaltige und umwelteffiziente Anwendung der DIN-EN 13201.

Auch die im Umweltgutachten vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen zum Vogelschutz begrüßen wir.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Körner  
(NABU Bezirksverband  
Donau-Bodensee)

Dr. Antje Boll  
(BUND Regionalverband  
Bodensee-Oberschwaben)

Eberhard Koch  
(LNV Arbeitskreis für den Kreis Konstanz)

Dr. rer. nat. Hans W. Steisslinger  
(BUND Ortsverband Bodman-Ludwigshafen-Stockach)