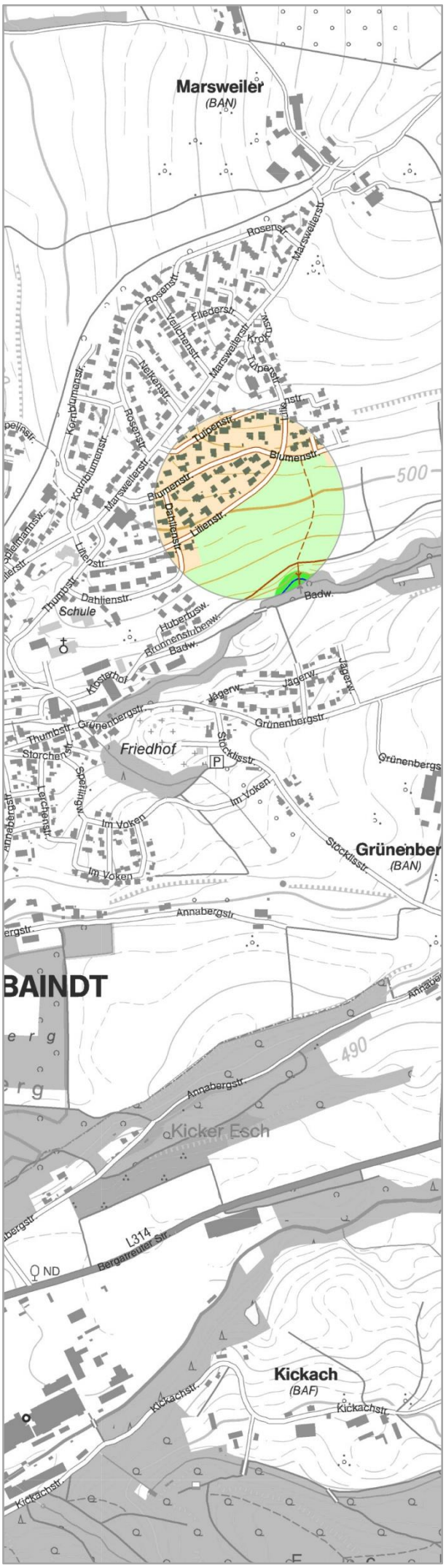
Fassung 18.03.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Lilienstraße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	20
5	Satzung	30
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	32
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	48
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	55
9	Begründung – Sonstiges	61
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	64
11	Begründung – Bilddokumentation	65
12	Verfahrensvermerke	66

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

1.9	**Bundes-Immissions-schutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR .... m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.5 WH .... m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.6 GH .... m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität). Ausgenommen sind untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen)

bzw. am höchsten Punkt der Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 o **Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.9

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnrand, Hinterkante Randstein) zwischen der überbaubaren Grundstückgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten);
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

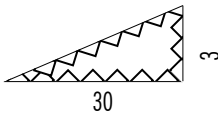
2.13 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

– E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablone)

2.14

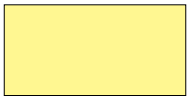


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, erweiterten Versickerungsbereich zuzuführen. Hier ist es über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, 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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Öffentliche **Grünfläche als Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 Förderung der Biodiversität auf Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte warmweiße LED-Lampen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 Wasserdurchlässige Beläge

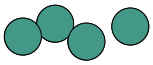
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom

20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Die Feldhecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Lilienstraße" der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lilienstraße" der Gemeinde Baindt

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel, Eingangsüberdachungen) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

– **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

– untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
– Dachaufbauten und Dachaussparungen,
– nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
– nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o.g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	22 - 45°
WD:	12 - 35°
PD:	7 - 35°
FD:	0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

– Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

– bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
– bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;
– bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

– bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
– von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeveränderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen:

– eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander

mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,75 m zurück zu setzen und
- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

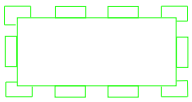
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

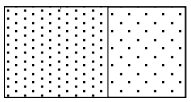
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

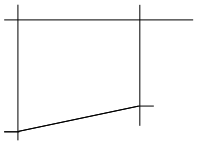
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

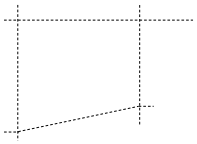
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Bei der Bronnenstube" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung)

4.2 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.5 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.6 114/12

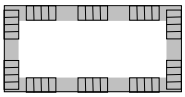
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

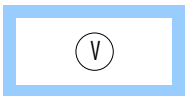
4.8

De facto Biotop **Feldhecke mittlerer Standorte** (Biotoptyp 41.22) (siehe Planzeichnung)

4.9 

Ersatzpflanzung für das De facto Biotop **Feldhecke mittlerer Standorte** (Biotoptyp 41.22)

(siehe Planzeichnung)

4.10 

Versickerungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

4.11 **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.12 **Förderung der Artenvielfalt**

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.13 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.14 **Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflan-

zen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.15 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern.

Zäune haben zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufzuweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

4.16 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige, siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haus-Sperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

- Hängebirke, Zitterpappel, Salweide, Esche, Walnuss, Obstgehölze, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Pfaffen-

hütchen, Seidelbast, Traubenkirsche, Weißdorn, Wildrosen-Arten, Sanddorn, Schneeball-Arten, Gewöhnliche Berberitze; insb. als Hecken: Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Faulbaum, Hasel, Roter Hartriegel, Feldahorn; Fassadengrün: Schlingknöterich, Gewöhnliche Waldrebe, Winterjasmin, Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein,

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

- Pfaffenhütchen, Seidelbast, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Salweide, Obstgehölze, Schlehe, Felsenbirne, Seidelbast, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Weißdorn, Kreuzdorn, Winterjasmin,

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

- Stieleiche, Apfel, Birke, Vogelkirsche, Weide, Bergahorn, Pappel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials „Vogelkollision an Glasfassaden“ sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach („Bauen mit Glas und Licht“) zu berücksichtigen.

4.17 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Im Bereich des Streuobstbestandes gehen Höhlenbäume verloren, welche prinzipiell Eignung für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Auch wenn bei der Untersuchung keine Nachweise einer Nutzung gelangen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. Einzeltiere (Fledermäuse) die Höhlen als Zwischenquartier gelegentlich nutzen. Um das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne dieses worst-case-Szenarios zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

– Die Fällung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

- Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.
- Sicherung der außerhalb der geplanten Rodungsflächen befindlichen potenziellen Quartierbäume von Fledermäusen und Vögeln sind diese vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen deutlich zu markieren und zudem die Arbeiter einzuweisen. Potenzielle Quartierbäume befinden sich im gesamten Streuobstbereich.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Um den Verlust nachgewiesener Brutstätten des Stars und der Kohlmeise auszugleichen sind CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen umzusetzen:
- Für die Kohlmeise sind drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind vier Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für Fledermäuse sind, um den Verlust der Höhlenbäume zu kompensieren und den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten weiterhin zu gewährleisten, artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen zu empfehlen. Es ist zu empfehlen für Fledermäuse acht Rundkästen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F/ 2FN) im funktionalen Umfeld anzubringen.

Für weitere Informationen s. artenschutzrechtliches Gutachten in der Fassung vom 26.04.2021.

4.18 **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.19 **Vorhandener Baum** (Erhaltung, siehe Planzeichnung), Ersatzpflanzungen von Hochstammobstbäumen als Ausgleich für das Vorhaben (in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg)

4.20 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung haben daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.21 **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.22 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Baindt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.23 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“: http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf, der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.24 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.25 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten. Hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.26 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.27 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff.5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständige Stützpunktfeuerwehr der Großen Kreisstadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.28 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler- und Illmensee-Formation.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

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

Des Weiteren kann das Geotop-Kataster im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-

fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Baindt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.29 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Baindt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.30 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Lilienstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 08.06.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lilienstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.03.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Lilienstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.03.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.03.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu:

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken
- Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

– Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Lilienstraße" der Gemeinde Baindt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Lilienstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Baindt, den .....

.....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Lilienstraße" wird die Umsetzung neuer Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Baindt ermöglicht. Im Westen und Norden grenzt die Fläche an bereits bestehende Wohnbebauung. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Siedlungskörper abschließend arrondiert. Die "Lilienstraße" grenzt im Westen an das Plangebiet und dient zur Erschließung der direkt angrenzenden Baugrundstücke. Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung vorhanden ist.

6.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des "Gemeindeverbandes Mittleres Schussental" ist die Fläche derzeit als "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich die Darstellung einer "Ortsrandeingrünung" zur offenen Landschaft hin sowie "Freihaltefläche i.S. Regionalplan". Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berichtigen

6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplan "Lilienstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan "Lilienstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich verläuft entlang der "Lilienstraße" und schließt so eine Lücke in der bereits vorhandenen Bebauung. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Siedlungskörper abschließend arrondiert.

6.1.2.2 Im westlichen und nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bei der Bronnenstube", und

zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12 (Teilfläche), 111/3 (Teilfläche), 114/3, 114/6 und 114/12 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Schussental. Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Randlage im Bodenseebecken.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude, sehr wohl aber einzelne Bäume eines Streuobstbestandes. Im Nordosten und Osten des Plangebietes grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im östlichen gelegenen Tal verläuft der "Sulzmoosbach". Das Plangebiet schließt im Süden, Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Südosten anschließend liegt eine Feldhecke, die als faktisches Biotop gilt. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Das Gelände ist nach Südosten hin fallend. Das Gelände weist ein Gefälle von insgesamt ca. 12,00 m von Norden nach Süden auf. Von Westen nach Osten fällt das Gelände um ca. 4-5 m ab. Zur "Lilienstraße" hin besteht im nördlichen Bereich eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 1,50 m. Die Anschlüsse sind jedoch unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung im gesamten Schussental vorhanden ist. Für die in letzter Zeit entwickelten Baugebiete gibt es weit mehr Bewerbungen als Grundstücke zur Verfügung stehen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, zeigt das eine Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle der Vorstellung der Gemeinde entspricht. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

– 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

– 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß);

– 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

– 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

– 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

– 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. […]

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

– Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

– 2.2.3 (1) 2.2.3 (2) /Strukturkarte Regionale Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Baindt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [. . .] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur 2. Anhörung vom 23.10.2020) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecy-

cling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

2.5.0 (G) 1 Für die Region ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

3.1.1 (Z) 1 Gem. den in PS 3.1.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen sind im Regionalplan Regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.5 Der Forderung Innenentwicklung vor Außenentwicklung muss in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind zu betrachten. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden von der Gemeindeverwaltung laufend geprüft.

6.2.3.6 Geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in der Gemeinde Baindt nicht vorhanden. Es sind Baulücken vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde jedoch für eine Bebauung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen oder zur Nachverdichtung nicht geeignet sind.

6.2.3.7 Zur Deckung des Wohnraumbedarfs verbleibt somit nur die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Auf den Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bei der Planung besonderen Wert gelegt. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb des in der Raumnutzungskarte dargestellten Regionalen Grünzugs der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.8 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat Baindt zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einer Randzone um den Verdichtungsraum eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine

verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Dieses zukünftige Ziel wird beim Bebauungsplan "Lilienstraße" unter Annahme der Realisierung der geringsten Anzahl an Wohneinheiten nicht eingehalten. Geplant sind 16 Bauplätze für Freistehende Einfamilienhäuser in denen minimal 16 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Baindt) entspricht dies 37 Einwohnern und damit einer zu erwartenden Mindest-Bruttowohndichte von 34,91 Einwohner je Hektar (bei Berechnung der maßgeblichen Fläche aus Bauflächen und Öffentliche Verkehrsflächen plus Begleitflächen). Bei einer Realisierung der Maximalen Wohneinheiten ergäbe sich mit der verwendeten Berechnungsmethode eine Bruttowohndichte von 69,43 Einwohner je Hektar (damit wären die Anforderungen gemäß Regionalplan erfüllt).

Aufgrund der naturschutzfachlichen Vorgaben zum südlich angrenzenden faktischem Biotop "Feldhecke" und der Lage des Plangebietes am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu wertvolleren Landschaftsschutzgebieten nimmt die öffentliche Grünflächen verhältnismäßig viel Fläche (12,4 %) im Plangebiet ein, weshalb 1-2 Bauplätze nicht realisiert werden konnten. Zudem soll sich die hinzutretende Bebauung in den Siedlungsbestand einfügen, weshalb man sich an der Vorprägung durch Einfamilienhäuser orientierte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geschossigkeit, Gesamthöhe) können durchaus 2 Wohnungen in einem Gebäude realisiert werden bzw. auch für mehrköpfigen Familien ist das Baugebiet interessant. Man kann also davon ausgehen, dass das Gebiet wahrscheinlich eine höhere Bruttowohndichte aufweisen wird.

6.2.3.9 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Gemeinde Baindt ist im Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sie sich im Verdichtungsbereich innerhalb der Region. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.10 Der regionale Grünzug Nr. 01 "Zusammenhängende Landschaft im nördlichen Schussental mit Anschluss an den Altdorfer Wald" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

6.2.3.11 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich die Darstellung einer "Ortsrandeingrünung" zur offenen Landschaft hin sowie "Freihaltefläche i.S. Regionalplan". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.12 Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

6.2.3.13 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.14 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Die Gemeinde Baindt hat das Plangebiet des Bebauungsplanes "Lilienstraße" bei der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen favorisiert. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur hat. Die "Lilienstraße" ist in diesem Bereich aktuell nur einseitig bebaut. Die nun in der Planung direkt östlich angrenzenden Baugrundstücke können mit geringe Erschließungs-Aufwand von dieser erschlossen werden. Zudem erfolgt ein Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper, der dadurch abschließend arrondiert wird. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Die Flächen werden bereits teilweise im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und sind kurzfristig für die Gemeinde verfügbar.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die im Süden anschließende Hecke als faktisches Biotop, sowie weitere fachliche Themen des Artenschutzes aufgrund des vorhandenen Streuobstbestandes sowie das Thema der Behandlung von Niederschlagswasser hingewiesen.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum, für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, sowie unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen bzw. die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

6.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Es liegen der Gemeinde mehr als 300 Bauplatzanfragen vor. Pro ausgeschriebenen Bauplatz der in jüngerer Vergangenheit realisierten Baugebiete bewarben sich im Durchschnitt 5 Interessenten. Die Zahl der nicht berücksichtigten Bewerber überschreitet bei weitem die Anzahl der aktuell sowie auch in Zukunft verfügbaren Baugrundstücke.

6.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lilienstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.720 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus demselben Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde eine Alternativen mit einer Unteralternative erarbeitet.

6.2.5.2 Die Alternative 1 zeigt eine 2-reihige Bebauung südöstlich der "Lilienstraße. Insgesamt sieht sie 15 Baugrundstücke vor. Die direkt an die Lilienstraße angrenzenden Grundstücke sollen auch direkt von dieser erschlossen werden. Für die unterhalb liegenden Grundstücke ist eine neue, U-förmige Erschließungsstraße geplant, die in die "Lilienstraße" einmündet. Das Grundstück an der Ecke "Lilienstraße"/"Blumenstraße" kann von allen drei anliegenden Straßen erschlossen werden. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche geplant, um einen Abstand der Bebauung zu der auf dem angrenzenden Grundstück vorhandenen Feldhecke sicherzustellen. Außerdem sind im nordöstlichen

Bereich des Plangebietes sowie im nördlichen Einmündungsbereich zur "Lilienstraße" weitere kleinere öffentliche Grünflächen vorgesehen.

6.2.5.3 In der Unteralternative 1.1 wird das nordöstlichste Baugrundstück durch eine öffentliche Grünfläche ersetzt. Hierdurch soll ein fließender Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet und ein Betrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

6.2.5.4 Die Gemeinde entschied sich für die Realisierung der Unteralternative 1.1. Um mehr Baugrundstücke zu schaffen und damit dem Bedarf gerecht zu werden, wurden im zentralen Bereich nun 13 Baugrundstücke vorgesehen (im städtebaulichen Entwurf 11). Gleichzeitig wurde der Straßenverlauf geringfügig angepasst, um sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erreichen. Dies ermöglicht die Realisierung von mehr Wohnraum auf einer kleineren Fläche und trägt deshalb dem nachhaltigen Gedanken Rechnung. Des Weiteren gaben Überlegungen der Sichtwirkung des Baugebietes bei Benutzung der Wegeverbindung "Lilienstraße"- Grünenberg durch die Bürger Anlass für die Entscheidung.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung nach Osten hin zu ergänzen und so die Siedlungsstruktur abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Die geplante Bebauung orientiert sich an der Ausrichtung des Bestandes.

6.2.6.2 Die geplanten Grünflächen im Osten sollen eine großzügige Öffnung in die Landschaft erlauben. Die Flächen sind als Übergangsbereich zur offenen Landschaft, Puffer zur vorhandenen Feldhecke (faktisches Biotop) sowie Ersatz für die entfallenen Streuobstbäume gedacht.

6.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch

aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

6.2.7.3
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt jedoch auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Baindt, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

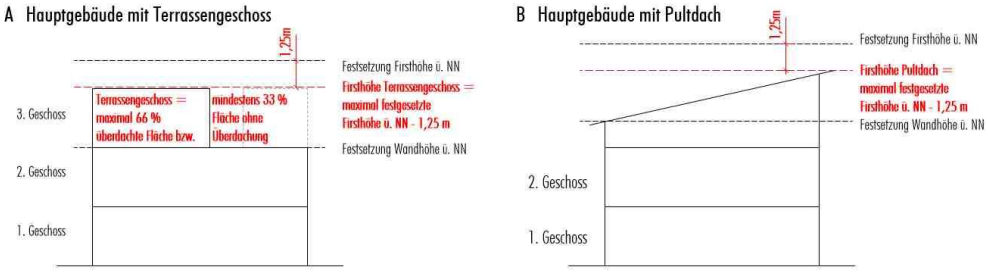
6.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

6.2.7.5
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Randbereich des Baugebietes sowie die Engräumigkeit des Gebiets erforderlich. Die Grundfläche gilt im Zusammenhang mit der jeweiligen Baugrenze. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht, welche ein Einfügen in den Gebietszusammenhang mit der Bestandsbebauung ermöglicht.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

6.2.7.6
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch

die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Die festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhe und Wandhöhen orientieren sich an der Höhe der Erschließungsstraße.

6.2.7.7 – Bei den festgesetzten Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach oder Flachdach (wobei dabei zur Ausnutzung der Gesamt-Gebäudehöhe das oberste Geschoss als Terrassengeschoss ausgeführt sein muss). Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach/Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) erfolgt die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen gemäß unten stehendem Schema.



6.2.7.8 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.2.7.9 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

6.2.7.10 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarhei-

ten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

6.2.7.11 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil eine Erweiterung der infrastrukturellen Einrichtungen nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

6.2.7.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.7.13 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß bzw. ÖNV erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die nordwestlich angrenzende "Lilienstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die "Marsweiler Straße", die zum Ortskern und den weiterführenden Umgehungsstraßen führt. Dadurch sind weitere Anbindungen zu den Bundes-Straße 30 und 32 und damit an die Autobahn gegeben.

6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im südlichen und nördlichen Bereich mit der Linie 1 des Stadt-Busses gegeben. Mit dieser kann die Stadt Ravensburg und somit auch der Bahnhof unkompliziert erreicht werden.

6.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Lilienstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet.

6.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes (für die südlich liegenden Grundstücke) erfolgt über eine neue, U-förmige Erschließungsstraße geplant, die in die "Lilienstraße" einmündet. Die nördlichen Grundstücke können direkt von dieser erschlossen werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Im gesamten Umfeld des Bebauungsplanes (speziell auf der "Lilienstraße") wurde durch die Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h ein Betrag zur Steigerung der Verkehrssicherheit in Wohngebieten erreicht.

6.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.9.6 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

6.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

6.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

6.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

6.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.11 Wasserwirtschaft

6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.11.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Grundstück über den Hauskontrollschacht für Regenwasser angeschlossen und abgeleitet. Das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke wird in Freispiegelkanälen mit der erforderlichen Nennweite gesammelt und zum bestehenden Versickerungsbecken am "Sulzmoosbach "(Fl.-Nr. 111/8) abgeleitet, dass entsprechend des Bedarfes des Plangebietes erweitert wird. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine

entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungssystems innerhalb des Baugebietes geprüft. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (wenig versickerungsfähig, stark abfallendes Gelände) kann ein solches Konzept nicht Eingang in die Planung finden.

6.2.11.3 Die öffentliche Regenentwässerung ist als modifiziertes Trennsystem mit einem zentralen Retentions- oder Versickerungsbecken geplant. Die genaue Größe und Gestaltung der Niederschlagswasserbehandlungsanlage wird im Zuge der abwassertechnischen Erschließungsplanung mit den Fachbehörden (Umweltamt Kommunales Abwasser/Grundwasserschutz) abgestimmt.

6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

6.2.12 Geologie

6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lilienstraße" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Lilienstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Baindt. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Nordosten grenzt ein schmaler Fußweg an das Plangebiet. Im Osten und im Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Südlich angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen verläuft der "Sulzmoosbach". Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am Ortsrand gelegene, intensiv genutzte Mäh-Wiesenfläche. Im Süden der zu überplanenden Fläche befinden sich Streuobstbäume sowie entlang der südlichen Grenze verlaufend und teilweise innerhalb des Plangebiet eine Feldhecke. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen untersucht (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 26.04.2021). Dabei fanden sich Höhlenbäume innerhalb des Streuobstbestandes, welche eine prinzipielle Eignung für Fledermäuse aufweisen. Für Vögel (ubiquitäre Arten) hat das Plangebiet lediglich eine Funktion als Nahrungslebensraum und Bruthabitat.

Im Süden der zu überplanenden Fläche befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte, vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobst-Bestände. Südlich dazu grenzen sowohl der 500 m als auch der 1000 m Suchraum des Biotopverbundes an die Kernfläche. Etwa 280 m südöstlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches liegt der 1000 m Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 100 m südlich des Plangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Sulzmoosbach (Baindter Wald bis Baindt)" (Nr. 1-8124-436-7124), 180 m südlich das Biotop "Schilf-Röhricht südlich Sulzmoosbach" (Nr. 1-8124-436-6701) und 200 m südöstlich das Waldbiotop "Sulzmoosbach mit Seitenbächen O Marsweiler" (Nr. 2-8124-436-3500). Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223311) befindet sich 800 m westlich des Geltungsbereiches. Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg (Fsg. 04.02.2020, Ergänzung zum Termin vom 04.02.2020) befindet sich entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein de facto geschütztes Biotop "41.22 Feldhecke mittlerer Standorte". Im Süden und südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit einer Größe von etwa 5.000 m^2. Nach § 33a Abs. 1 NatSchG (Baden-Württemberg) sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m^2 umfassen, zu erhalten und dürfen gem. § 33a NatSchG Abs. 2 nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, sofern die Erhaltung des Streuobstbestandes nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Umwandlung von Streuobstbeständen im Sinne des Abs. 1 sind innerhalb einer angemessenen Frist auszugleichen. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht im Wirkbereich der Planung.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Aus dem anstehenden tonig-lehmigen Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich pseudovergleyte Parabraunerden mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Gemäß der Karte der Bodenkundlichen Einheiten BK50 (1:50.000) ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit als hoch (3,0), die Wasserdurchlässigkeit als gering, seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als mittel (2,0) sowie seine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als sehr hoch (4,0) einzustufen. Als Standort für die naturnahe Vegetation kommt dem Boden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.

Die Böden sind vollständig unversiegelt. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet in Richtung Norden ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Abfluss von Hangwasser kommen. Es ist dennoch nicht mit maßgeblichen Überflutungsproblemen zu rechnen, da der unter der

Planfläche liegende Bereich unversiegelt ist, das Wasser somit versickern kann, und etwa 100 m südlich des Plangebietes verläuft der Sulzmoosbach, in welchen jenes Wasser fließt, das die Bodenporen nicht mehr halten können. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Ortsrand gelegene Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Die wenigen Obstbäume sowie die Feldgehölze im Süden der Planfläche tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine am südöstlichen Ortsrand des Haupt-Ortes Baindt gelegene Freifläche. Die Fläche weist ein Gefälle in Richtung Süden auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Lediglich wenige Streuobstbäume sowie Feldgehölze befinden sich im Süden der Fläche. Wander- und Radwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Westen schließt der überplante Bereich an Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße im Norden sowie von den freien Flächen im Osten und Süden sehr gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Bei der Begehung eines Biologen wurden potentielle Höhlenbäume, welche von Fledermäusen und Vögel genutzt werden können, gefunden. Die Rodung dieser Bäume ist nur außerhalb der Vogelschutzzeit (November bis Februar) möglich. Außerdem sind Rundkästen sowie Nistkästen aufzuhängen. Nähere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büro Sieber (Fassung 26.04.2021) zu entnehmen.

Die im Süden des Plangebietes liegende Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte (Streuobstbestand) wurde bereits auf der Fläche mit der Fl.-Nr. 111/3 (südlich des Plangebietes liegend) durch Neupflanzungen von Obsthochstämmen ausgeglichen und kann für diese Planung angerechnet werden (gem. Telefonat Hr. Bertrand Schmidt, 15.06.2020). Die Ersatzpflanzungen der Hochstammobstbäume werden durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde Baindt dauerhaft gesichert. Da es sich im Bestand um eine, abgesehen von den Streuobstbäumen und

Gehölzen im Süden der Fläche, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als mittel einzustufen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Für die Entwässerung des aufzustellenden Bebauungsplanes "Lilienstraße" wird das Versickerungsbecken des Baugebietes "Marsweiler Ost 2" auf dem Flurstück 111/8 der Gemeinde Baindt mitbenutzt und dafür baulich erweitert. Da der Notüberlauf des o.g. Versickerungsbeckens in den Sulzmoosbach eingeleitet wird und dieser in das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) fließt, ist eine Überprüfung erforderlich. Dazu soll die bereits durchgeführte FFH-Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Marsweiler Ost 2" in der Fassung vom 24.11.2017 ergänzt werden. Zudem wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Erweiterung des Versickerungsbeckens durchgeführt. Als erforderlicher Ausgleich wurde die Neupflanzung von Streuobstbäumen östlich des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 111/4 sowie die Entwicklung einer artenreichen Fettwiese festgesetzt. An der südlichen Grenze des Plangebietes (Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Fsg. 04.02.2020, Ergänzung zu 4-1 Termin) befindet sich ein de facto geschütztes Biotop "41.22 Feldhecke mittlerer Standorte", welches durch die Neubebauung teilweise zerstört sowie durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Biotopverlegung in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg (November 2020, Telefonate und Emails, Fr. Birnkammer) durchgeführt, bei der für die gesamte Fläche dieses Biotopes Ersatzpflanzungen mit einem Faktor von 1:1 auf der Fläche mit der Fl.-Nr. 111/4 geleistet werden. Der Ausnahmeantrag (nach § 30 Abs. 3 BNatSchG) in der Fassung vom 18.03.2021 zur Biotopverlegung ist diesem Bebauungsplan angehängt. Die weiteren o.g. Biotope sind auf Grund der Entfernung nicht von der Planung betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen beträgt etwa 1,0 ha. Es handelt sich um 16 Baugrundstücke.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das Niederschlagswasser soll in das für dieses Vorhaben erweiterte Versickerungsbecken des Baugebietes "Marsweiler Ost 2" auf dem Flurstück 111/8 der Gemeinde Baindt eingeleitet werden.

Das anfallende Abwasser wird durch den Anschluss an das Trenn-System der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt zugeführt.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung vereinzelter Streuobstbäume im südlichen Plangebiet entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Jedoch wurden im Vorfeld bereits Ersatzpflanzungen südlich der Planfläche geleistet, wodurch der Verlust der Bäume ausgeglichen werden kann. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine ~~geringfügige~~ Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtischen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche sowie auf den Sulzmoosbach). Die Gemeinde hat sich bei der Entwicklung des Entwurfs stark mit der Auswirkung der Planung auf die Anwohner auseinandergesetzt und versucht durch ein entsprechendes Festsetzungskonzept die von der Planung direkt betroffenen Eigentümer in ihrem Eigentumsrecht möglichst wenig einzuschränken. Daher stellen die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im Südwesten des Plangebietes wird eine Pflanzbindung zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung einer Feldhecke festgesetzt.

7.2.3.3 Im südwestlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes werden zwei öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung sowie eine öffentliche Grünfläche als Durchgrünung festgesetzt, um attraktive Grünzonen hin zur offenen Landschaft und zwischen der neu entstehenden Wohnbebauung zu schaffen.

7.2.3.4 Auf den privaten Baugrundstücken wird durch die Festsetzung, dass pro 500 m^2 angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zugelassen.

7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.9 Für Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

7.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

7.2.3.12 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Regelung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig

befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

7.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

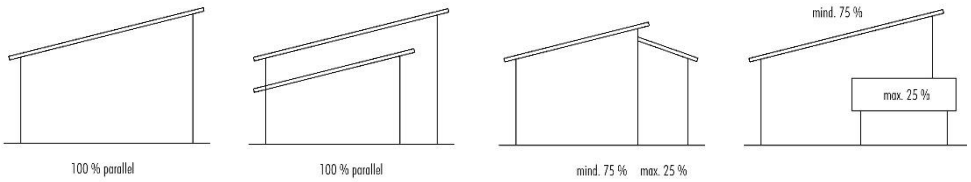
7.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Dieses breite Spektrum an Dachformen kommt der Gestaltungsfreiheit der Bauherren entgegen. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Gesamt-Gebäudehöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

8.1.1.2



8.1.1.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.

8.1.1.4 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

8.1.1.5 Es wurden keine Regelungen zu Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten getroffen, um der Bauherrenschaft größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren und somit eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Fläche in Bezug auf die entstehende Wohnfläche zu

ermöglichen. Eine strikte Regelung dieser Bauteile würde außerdem dem liberalen Konzept bei der Auswahl an Dachformen widersprechen.

8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Für alle Dächer mit Flach- und Pultdächern bis zu einer Dachneigung von 20° wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Da aufgrund der Topographie des Geländes besonders die Dächer der südöstlichen Häuserreihe von der höhergelegenen "Lilienstraße" (Bestand) und der "Blumenstraße" zumindest teilweise einsehbar sein werden, soll die optische Wirkung von Flachdächern mit Kiesschüttung, die wie eine großflächige, versiegelte Fläche wirkt, vermieden und stattdessen durch die vorgeschriebene Begrünung der optische Übergang zur freien Landschaft verstärkt werden. Des Weiteren wirken Gründächer nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzende freie Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

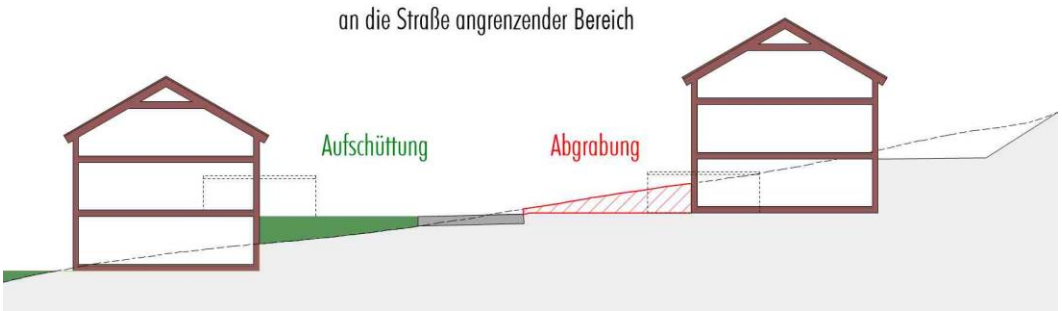
8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Augenmerk wird hierbei auch auf nachbarschaftliche Belange gesetzt, um bereits im Voraus Konflikte zu vermeiden. Ohne die Vorschrift könnten bei nicht zeitgleicher Bebauung starke Versätze in der Geländemodellierung entstehen bzw. später hinzutretende Bebauung in ihrer Freiflächengestaltung stark eingeschränkt sein. Trotzdem lässt die Vorschrift solche Abgrabungen und Aufschüttungen zu, die zum Erlangen einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke führen. Als Planungs-Alternative wäre die Festsetzung konkreter Maßzahlen (quantitativ) denkbar gewesen, z.B. durch die Angabe zulässiger Abgrabungen in Metern, Begradigung nur bis zu einer gewissen Gradzahl etc. Diese Alternative wurde verworfen, da das Gefälle im Baugebiet im nordöstlichem Teil wesentlich stärker ist als im südwestlichen. Die pauschale Festsetzung z.B. einer Gradzahl für das Baugebiet würde daher in einigen Fällen zu einer ungewollten Härte führen, in anderen hingegen das Ziel der nachbarlichen Befriedung und gesicherten Geländeabwicklung verfehlen. Darüber hinaus kann zwar nachvollzogen werden, dass die Über-

prüfung z.B. einer konkreten Gradzahl im Baugenehmigungsverfahren einfacher ist als verbal formulierte Anforderungen. Zur Erreichung der o.g. Ziele ist es nicht möglich, eine präzise Zahl zu bestimmen, ab welcher diese Ziele nicht mehr erreicht sind.

Um die Vorschriften für Geländeveränderungen entlang der Grundstücksgrenzen detaillierter treffen zu können, wurde diese in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

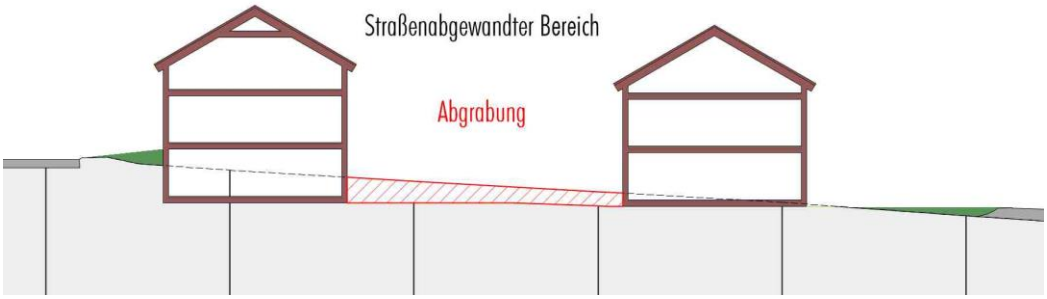
8.1.2.2 Für den **an die Straße angrenzen Bereich** gilt, dass entlang der Verkehrsfläche sind Geländeveränderungen möglich sind, um von der Verkehrsfläche auf das Grundstück zu gelangen. Bei einer Angleichung geht man davon aus, dass das Nachbargrundstück bereits erschlossen und bebaut wurde. Sollte der zeitlich später bauende Grundstückseigentümer wünschen, keinen Geländeversatz zwischen den Grundstücken zu haben, so kann er im genannten Bereich aufschütten bzw. abgraben.



8.1.2.3 Der **straßenabgewandte Bereich des Grundstückes** ist derjenige Bereich, der sich gegenüber der entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze befindet.

Wenn das Grundstück von der Straße weg **ansteigend** ist, ist der straßenabgewandte Bereich des Grundstückes höher liegend als die Erschließungsstraße. Eine Geschoß-Ebene, die straßenseitig zwischen Fußboden- und Deckenhöhe frei liegt, ist dann mitunter auf der von der Straße abgewandten Seite ohne vorgenommene Geländeveränderungen vom Gelände verdeckt. Zur effizienten Ausnutzung der Grundfläche des Baukörpers ist es daher notwendig, dass diese Geschoß-Ebene durch ausreichende Belichtung und Belüftung auf der ganzen Grundfläche nutzbar wird. Diese dafür notwendige Abgrabung ist durch die Vorschrift ermöglicht.

Wenn das Grundstück von der Straße weg **abfallend** ist, ist der straßenabgewandte Bereich des Grundstückes tiefer liegend als die Erschließungsstraße. Wird das auf diesem Grundstück geplante Gebäude also mit einem Untergeschoss versehen, liegt dieses im straßenabgewandten Bereich bereits teilweise frei. Um eine gute Ausnutzbarkeit dieses Geschoßes zu ermöglichen, ist es erlaubt, das Gelände hier so weit abzugraben, dass für dieses Untergeschoß rückseitig ein ebenerdiger Zugang entsteht. Dies kann z.B. durch eine Abgrabung bis auf die Rohfußbodenhöhe des Untergeschosses geschehen.



Falls das Gelände durch diese Abgrabung immer noch höher liegt und deshalb weitere Böschungsmaßnahmen zum benachbarten Grundstück/der freien Landschaft notwendig werden sollten, darf diese nur mit geringerem Neigungswinkel ausgeführt werden. Da für die auszugleichende Höhendifferenz der jeweiligen Böschung kein Maximalwert festzulegen ist, sind Modellierungen moderat mit sanften Übergängen umzusetzen. Auf diese Weise kann eine landschaftsoptische Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Um den Eindruck eines hohen treppenförmigen Versatzes zwischen den Nachbargrundstücken bzw. zur freien Landschaft zu vermeiden, ist die Ausbildung harter Kanten nicht zulässig. Durch hinzutretende Anböschungen sollte nicht der optische Eindruck einer massiven Stützmauer entstehen und der Übergang sollte soweit möglich einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen.

8.1.2.4 Im Bereich **zwischen den privaten Grundstücken** soll in den folgenden Fällen Geländeveränderungen möglich sein: Das im ersten Spiegelstrich angesprochene Szenario geht davon aus, dass die Straße ein hohes Gefälle aufweist. Eine strikte Verpflichtung zur Angleichung von Grundstücksgrenzen würde dazu führen, dass große Teile des Grundstückes durch ein ebenso großes Gefälle nicht gut ausnutzbar wären. Die Vorschrift erlaubt zwar für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes die Abgrabung zur Belichtung und Belüftung einer Geschoßebene bzw. zur Erlangung eines ebenerdigen Zuganges. An der Grundstücksgrenze kann es jedoch sinnvoll sein, Böschungsmaßnahmen zuzulassen, um das Grundstück ausreichend zu befestigen. Was genau ein merklicher Ge-

ländeversatz ist, muss sich aus der Geländesituation vor Ort ergeben. Die Bestimmung eines quantitativen Grenzwertes, ab dem eine Geländeversatz als "merklich" einzustufen ist, wird als nicht zielführend angesehen, da diese Bewertung unter den örtlichen Gegebenheiten getroffen werden muss. Ein quantitativer Grenzwert würde dazu führen, dass bereits bei einer Unterschreitung des Grenzwertes um einen Zentimeter keine Böschungsmaßnahmen mehr erlaubt wären. Dies könnte die Ausnutzbarkeit des Grundstückes unangemessen einschränken. Der Gemeinde ist daran gelegen, durch gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke das Erfordernis zur Erschließung neuer Baugebiete so gering wie möglich zu halten. Aus den genannten Gründen muss die Bewertung des Geländeversatzes als "merklich" oder "nicht merklich" anhand des Einzelfalles erfolgen, auf die Aufnahme eines Grenzwertes in die Satzung wird verzichtet.

Beim Neigungswinkel (2. Spiegelstrich) ist ein quantitativer Schwellenwert nicht möglich, da die Tiefe der Böschung unterschiedlich sein kann. Ein potentiell gewählter quantitativer Wert – z.B. ein zulässiger Höchst-Unterschied zwischen den beiden Neigungswinkeln von 5° - wirkt sich auf einer Tiefe der Böschung von 1 m viel weniger stark aus als auf einer Länge von 10 m. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, sollte der Oberlieger keine wesentlich steilere Böschung ausbilden als der Unterlieger, um Abrutschungen zu vermeiden. Der Neigungswinkel der Böschung des Oberliegers sollte dem Neigungswinkel der Böschung des Unterliegers entsprechen. Bei einer stärkeren Böschungsneigung beim Unterlieger würde an der Grundstücksgrenze eine Böschungskante entstehen. Dabei ist es irrelevant, welche Gartenanlage zuerst realisiert wurde. Auch hier gilt der Grundsatz, den Eindruck eines treppenförmigen Versatzes zwischen den Nachbargrundstücken zu vermeiden und Modellierungen aus diesem Grund moderat mit sanften Übergängen umzusetzen.

8.1.2.5 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.1.2.6 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 75 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

8.1.2.7 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für die Bereiche des Baugebietes statt.

9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,21 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,89	73,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,17	14,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,15	12,4 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 19,1 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 16

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 32

9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 80

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Trenn-System der öffentlichen Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Anschluss an das Netz der NetzeBW AG, Biberach.

9.2.2.5 Gasversorgung durch das Leitungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg.

9.2.2.6 Müllentsorgung durch die Müllabfuhr des Landkreises Ravensburg.

9.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Erschließungsstraßen, Gehwege, Parkplätze, Grünflächen	€	219.000,-
Entwässerungsanlagen		378.000,-
Trinkwasserversorgunganlagen		43.000,-
Breitbandversorgunganlagen	€	25.000,-
Gesamt	**€**	**665.000,-**

9.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

9.3 Zusätzliche Informationen

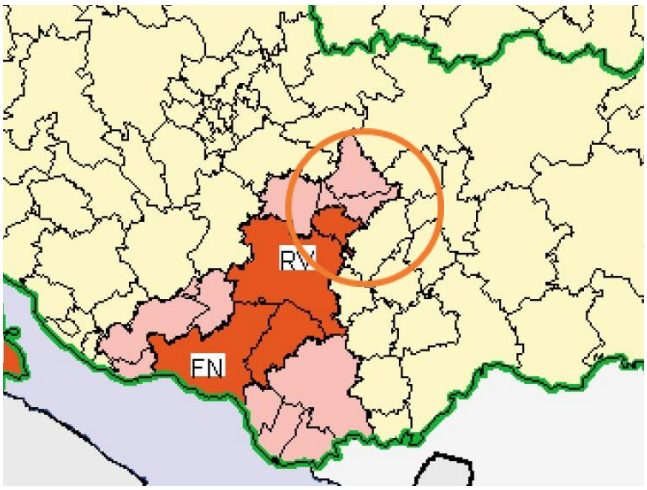
9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Baindt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.03.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im

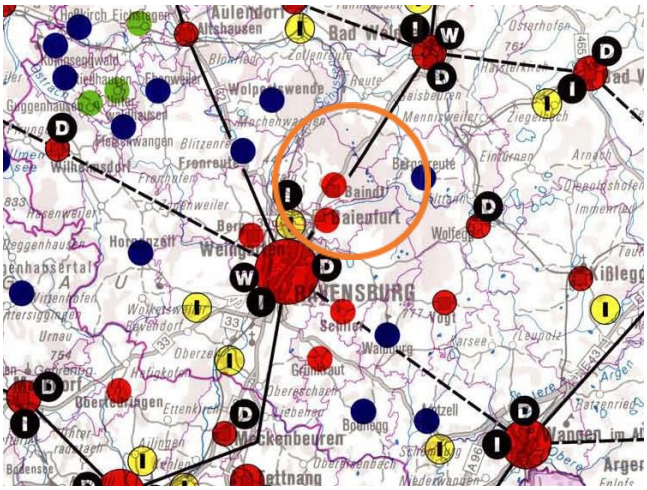
Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.05.2021 enthalten):

- Streichung des Zusatzes "und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen" in der Festsetzung "Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken"
- Streichung des Satzes "Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten." zur Klarstellung in der Festsetzung " Förderung der Biodiversität auf Grünflächen"
- Streichung des Satzes ""Bei Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdachs erwecken." zur Klarstellung in der örtlichen Bauvorschrift zu "Dachformen "
- Redaktionelle Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu "Stützkonstruktionen in dem Baugebiet" zur Konkretisierung der Begrünung derselben
- Redaktionelle Ergänzung der geotechnischen Hinweise sowie der allgemeinen Hinweise zu den lokalen geologischen Untergrundverhältnissen unter dem Punkt "Hinweise und Zeichenerklärung"
- Ergänzung der Begründung zu in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur 2. Anhörung vom 23.10.2020)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung zu den Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)
- Redaktionelle Änderung in der Abarbeitung der Umweltbelange
- Aufnahme von Hinweisen in der Planzeichnung und im Textteil (Fläche des Biotop-Ausgleichs, Streuobstbäume, insektenfreundliche Lichtfarbe)
- Redaktionelle Ergänzung der FFH-Vorprüfung
- Redaktionelle Ergänzung des Antrags auf Biotopverlegung
- Redaktionelle Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Überarbeitung der Hinweise zur Anzahl notwendiger Fledermausersatzquartiere
- Redaktionelle Änderung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Darstellung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als Siedlungsbereich



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung "Wohnbaufläche in Planung" (W) und "Fläche für die Landwirtschaft"
Darüber hinaus befinden sich in dem Bereich die Darstellung einer "Ortsrandeingrünung" zur offenen Landschaft hin sowie "Freihaltefläche i.S. Regionalplan".

Blick von Süden auf das Plangebiet

Blick von Nordosten auf das Plangebiet

Streuobstbestand im Südosten des Plangebietes

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2019. Der Beschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 20.12.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 06.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 12.01.2021; Entwurfsfassung vom 01.12.2020; Bekanntmachung am 22.01.2021).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 04.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.01.2021 (Entwurfsfassung vom 01.12.2020; Billigungsbeschluss vom 12.01.2021)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.06.2021 über die Entwurfsfassung vom 18.03.2021.

Baindt, den ....

(S. Rürup, Bürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Lilienstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in den Fassungen vom 18.03.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Lilienstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden jeweils mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Lilienstraße" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den ....
(S. Rürup, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 12.01.2021

Plan geändert am: 18.03.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung	Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)
Landschaftsplanung	Dipl. Ing./M. Sc. A. Toth
Immissionsschutz	M. Sc. Geoökologie M. Wachten
Artenschutz	B. Sc. Franziska Steinhauser

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.