Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 22.04.2013

Gemeinde Baindt

Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	16
5	Satzung	23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	36
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	64
9	Begründung – Sonstiges	66
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	69
11	Begründung – Bilddokumentation	70
12	Verfahrensvermerke	72

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 Z ....

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

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

2.6 FH .... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

2.7 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden

Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden (Garagen sind hiervon ausgenommen) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,50 m beschränkt.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.8 o

Offene Bauweise

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

2.9 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10

Baugrenze

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

2.11 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; 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 Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

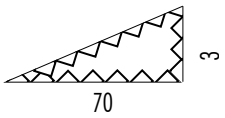
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 14 u. 23 BauNVO)

2.14 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

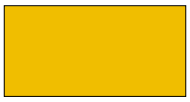
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.15 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

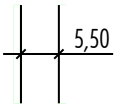
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.16 

Verkehrsflächen

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

2.17 

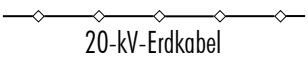
Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.18

Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, 20-kV-Erdkabel der EnBW Regional AG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.21 Niederschlagswasserbewirtschaftung in dem Baugebiet

Die Ableitung des in dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser ist über die geplante Regenwasserkanalisation in ein außerhalb des Planungsgebietes liegendes Retentionsbecken einzuleiten.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.

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 abgeschirmt werden.

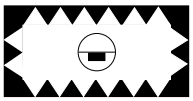
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22

Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

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

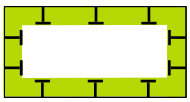
2.23



Flächen für Abgrabungen; die Fläche darf bis zu einer Tiefe von 0,50 m unter dem natürlichen Gelände abgegraben werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB; Nr. 11.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind 47 Obsthochstämme (regionale Sorten) zu pflanzen sowie zu pflegen und der Acker als Extensivgrünland zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Lampen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22 – 06 Uhr) so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abzuschalten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die nicht mehr als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

– Stellplätze

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 LR 1

Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers (hier: Deutsche Telekom) und der Gemeinde Baindt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 LR 2

Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Deutsche Telekom und EnBW Regional AG) und der Gemeinde Baindt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 LR 3

Leitungsrecht 3 zu Gunsten der Gemeinde Baindt für den Regen- bzw. Schmutzwasserkanal.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

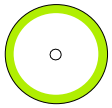
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.30 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.31



Zu pflanzender Obsthochstamm; variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. In den Flächen für Abgrabungen sind Baumpflanzungen unzulässig. Es sind ausschließlich regionaltypische Sorten zu pflanzen (siehe Sortenliste im Kapitel "Hinweise und Zeichenerklärung").

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

2.32 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

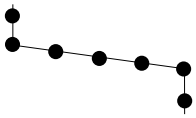
Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.34

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg" der Gemeinde Baindt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1

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

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

3.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/PD/WD

Dachform alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig).

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.

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

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Garagen

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) als auch eine vollständige Begrünung zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-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)

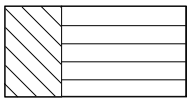
3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

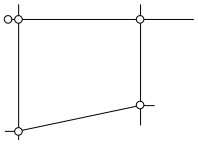
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

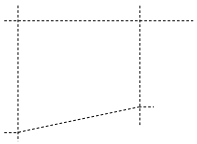
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung).

4.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung).

4.3 

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

4.4 Nr. ....;....m^2

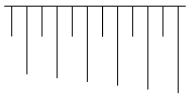
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost).

4.5 89/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung).

4.6

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

4.7 

Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung).

4.8 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg 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 sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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.

4.9 Herstellungs- und Pflegemaßnahmen in der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung

Zur Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese sollte unmittelbar nach Pflanzung der Obsthochstämme im Herbst eine gebietsheimische, standortangepasste Saatgutmischung mit typischen Kennarten des artenreichen Grünlandes (Margerite, Wiesen-Salbei, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke, Pippau, u.a.) auf die Fläche eingebracht werden. Die Einsaat wird mit der Pro Regio Oberschwaben GmbH abgestimmt. Das Grünland sollte anschließend mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

4.10 Sortenliste für Obsthochstämme

Folgende Obstbaum-Sorten gelten nicht bzw. nur in geringem Maße als Überträger für den Feuerbrand (Herausgeber: Landesanstalt für Pflanzenschutz):

Apfel

Blauacher Wädenswil
Bittenfelder
Börtlinger Weinapfel
Engelsberger
Gehrers Rambour
Goldrenette v. Blenheim
Hauxapfel

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Kickacher
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birne

Bayrische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Karcherbirne

Kirsche

Glemser
Dollenseppler
Ebneter
Bodenseeschüttler

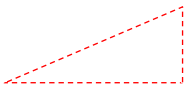
Zwetschge

Bühler Zwetschge
Hauszwetschge
Wangenheims Zwetschge
Wagenstadter Schnapspflaume

4.11 Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der internen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

4.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(siehe Planzeichnung).

4.13 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

4.14 Überflutungsschutz

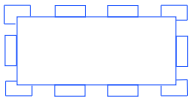
Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabfluss, etc.) zu abfließendem Oberflächenwasser kommen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.15 Grundwasserdichte Untergeschoße

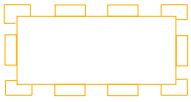
Innerhalb des Baugebietes ist mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Neben Grundwasser ist auch mit dem Auftreten von drückendem Wasser oder zeitweise aufgestautem Sickerwasser zu rechnen.

4.16



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "2. Friedhofserweiterung und Wohn- und Mischgebiet Grünenbergstraße und Stöcklisstraße der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung).

4.17



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Grünenbergstraße" der Gemeinde Baindt (siehe Planzeichnung).

4.18 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 Ziffer 5.1.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Die Feuerwehr Baindt verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann – aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebeleitern, 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 ausweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

den Anforderungen der EIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.19 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

In den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Baindt vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.20 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt den Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.04.2013.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.04.2013. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.04.2013 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
- zu Dachneigungen
- zu Widerkehren und Zwerchgiebeln
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– und zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Baindt, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6 Begründung – Städtebaulicher Teil

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Osten der Gemeinde Baindt. Im Norden grenzt das überplante Gebiet an die "Grünenbergstraße", im Süden und Südwesten an die "Stöcklisstraße". Im Westen befindet sich bestehende Bebauung entlang der "Stöcklisstraße". Weiter westlich liegt das Friedhofsgelände. Im Osten geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Gebiet zwischen "Grünenbergstraße" und "Stöcklisstraße" sowie der entlang beider Straßen befindlichen Bebauung. Beide Straßen sowie die Bestandsbebauung bilden die räumliche Grenze des Geltungsbereiches nach Norden, Süden und Westen. Im Osten ergibt sich die Abrenzung des Geltungsbereiches ungefähr aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Die private Grünfläche reicht jedoch über die dargestellte Ortsrandeingrünung hinaus. Sie verläuft durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 89/1.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 89/1 (Teilfläche), 89/3, 102 (Teilfläche), 667 (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 vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Zudem sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle nach Westen auf. Die Geländeneigung bewegt sich unter 2 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sowie die "Grünenbergstraße" und die "Stöcklisstraße" sind unproblematisch.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) in Planung sowie der östliche Bereich als Grünfläche dargestellt ist, wurde sie von der Gemeinde zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ausgewählt.

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:

- 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten. Neubauflächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr [. . .] zu konzentrieren.
- 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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.

– 3.1.9 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.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

– 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.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.3.3 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.

6.2.3.4 Regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft oder für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

6.2.3.5 Die Gemeinde Baindt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.12.2004). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) in Planung sowie der östliche Bereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie einer privaten Grünfläche als Eingrünung. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen, insbesondere ein Standort im Bereich des "Badweges". Dieser wurde jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen. Der vorliegende Planbereich erscheint als Wohnbaufläche gut geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Bebauung an der "Grünenbergstraße" und der "Stöcklisstraße" und an zum Teil vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Darüber hinaus wird die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung geschlossen, die Fläche trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Flächensparziels bei. Zudem liegt das Plangebiet in räumlicher Nähe zum Naherholungsgebiet Baindter Wald – Grünenberg. Des Weiteren eignet sich die Fläche hinsichtlich ihrer Topografie für Wohnbebauung. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Besonderen immissionsschutzfachliche Aspekte diskutiert und auf den Natur- und Bodenschutz hingewiesen.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in Baindt Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

neu entstehenden östlichen Ortsrand zu gestalten.

6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zur vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.5 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).

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen mit Unteralternativen hinsichtlich der Zahl der Gebäude erarbeitet. Bei allen Alternativen führt eine durchgehende Erschließungsstraße, welche "Grünenbergstraße" und "Stöcklisstraße" miteinander verbindet, durch das Plangebiet. In jeder Alternative sind auf Grund des Nachfragemusters ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen, die sich locker um die Erschließungsstraße gruppieren. Östlich an das Plangebiet schließt eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung an.

6.2.5.2 In Alternative 1 sowie in den untergeordneten Alternativen, in welchen lediglich Details hinsichtlich der Anzahl der Einzelhäuser und die Anbindung innen liegender Grundstücke variieren, sind 12 bzw. 13 Grundstücke vorgesehen. Diese werden zum einen von der durchgehenden Erschließungsstraße sowie einer kleinen Stichstraße, welche von der "Grünenbergstraße" nach Süden abgeht, erschlossen. Der Gemeinderat hat sich für diese Alternative vor dem Hintergrund der Erschließungssituation und der optimalen Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücke entschieden.

6.2.5.3 Die Alternative 2 sieht die Erschließung mittels einer durchgehenden Erschließungsstraße, von der eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit nach Osten abzweigt, vor. Die Wendemöglichkeit schafft einen kleinen Quartiersplatz, von welchem ein Auslass nach Osten in Richtung der geplanten Grünfläche bzw. dann der freien Landschaft führt. Im Plangebiet sind zehn Wohnbaugrundstücke untergebracht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude orientiert sich zum einen an den vorhandenen Erschließungsvorgaben sowie der Bestandsbebauung der "Grünenbergstraße" und der "Stöcklisstraße". Zum anderen richten sich die Gebäude nach der neu vorgesehenen Erschließungsstraße. Im Zusammenspiel wird dadurch eine harmonische und doch aufgelockerte Anordnung der Gebäude erreicht. Die geplante Grünfläche soll das Wohngebiet nach Osten hin eingrünen und so zur Einbindung des neuen Siedlungskörpers in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

6.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Die 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.

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:

- 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. Auch befindet sich im unmittelbaren Anschluss südöstlich des Plangebietes bereits ein Speiselokal; zusätzliche Einrichtungen dieser Art würden zu Fehlentwicklungen führen. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches möglich. Durch eine Einschränkung bestünde die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: 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 städte-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bauliche Gesamtsituation sind dafür die Gründe.

6.2.7.3 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.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,23 und 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung der "Grünenbergstraße" und der "Stöcklisstraße". Eine weitere Verdichtung durch höhere Grundflächenzahlen wäre in der ländlich geprägten Gemeinde und der Ortsrandlage des Plangebietes städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten 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 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. Die Festsetzung von einem Vollgeschoss bei Typ 1 schafft zu den zulässigen zwei Vollgeschossen bei

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

den übrigen Typen von Westen her einen städtebaulich angepassten Übergang von der bestehenden zur geplanten Bebauung.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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 rechtlich eindeutig bestimmt.

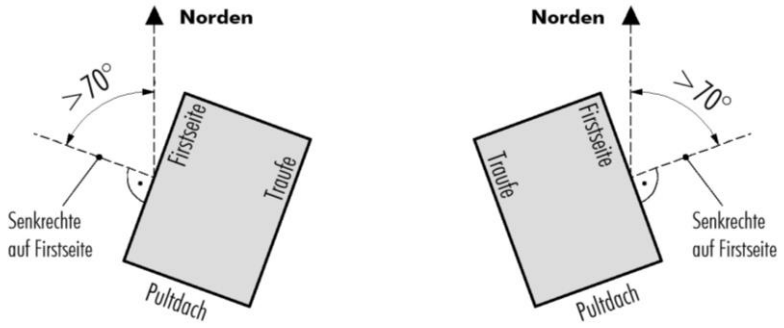
– Des Weiteren wird die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden festgesetzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden. Da sich das Plangebiet in einer ländlich geprägten Umgebung in Ortsrandlage befindet, ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern angemessen. Bei der Festsetzung von Einzelhäusern handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.

6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. 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. Eine Ausnahme hierfür bildet die Beibehaltung der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 89/1 und 89/3, hier orientiert sich auch die Baugrenze an den Grundstücksgrenzen. Nebenanlagen (außer Garagen) sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch innerhalb der Flächen für Garagen 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.7.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Gemeinde erwartet im Plangebiet eher große Wohnungen. Durch die steigende Motorisisierng sowie die gestiegene Mobilität der zu erwartenden jungen Familien, ist die Vorhaltung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen notwendig.

6.2.7.8 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.

6.2.7.9 Im Bereich der Flächen für Abgrabungen darf bis zur angegebenen Tiefe abgegraben werden, um dadurch eine Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser zu schaffen. Das natürliche Gelände ist an Hand der im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien sowie der in der Vermessung angegebenen Höhenpunkte nachvollziehbar.

6.2.7.10 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 Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.8 Infrastruktur

6.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation erforderlich sein, kann auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

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

6.2.8.3 Ein Leitungsrecht wurde zu Gunsten der Gemeinde Baindt hinsichtlich der neu zu verlegenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in der Mitte sowie im Osten des Plangebietes festgesetzt.

6.2.8.4 Darüber hinaus bestehen Leitungsrechte mit Schutzstreifen für die Deutsche Telekom AG sowie die EnBW Regional AG, deren Leitungen im Norden und Süden des Plangebietes verlaufen.

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.9.1 Das Plangebiet ist über die "Grünenbergstraße" und die "Stöcklisstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Hierüber bestehen Anbindungen an den Baindter Ortskern mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, die Kreis-Straße K 7951 und die Landes-Straße L 314. Dadurch sind weitere Anbindungen, u.a. an die Bundes-Straße B 30, gegeben.

6.2.9.2 In den Einmündungsbereichen in die "Grünenbergstraße" und die "Stöcklisstraße" sind zur Gewährleitung der Verkehrs-Sicherheit Sichtflächen aufgenommen. Des Weiteren sind in den Einmündungsbereichen maßvolle Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen und Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge).

6.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine durchgehende Erschließungsstraße im östlichen sowie eine Stichstraße im westlichen Bereich. Die Regelquerschnitte der Straßen, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist im Bereich der durchgehenden Erschließungsstraße die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. 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. Die Wendemöglichkeit im Bereich der Stichstraße ist ausschließlich für Pkw konzipiert. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.

6.2.9.4 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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2.10 Gebäudetypen

6.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 sowie einer eingeschossigen Bauweise fügt er sich in den Übergangsbereich zwischen der Bestandsbebauung zwischen "Grünenbergstraße" und "Stöcklisstraße" sowie der neu geplanten Bebauung, welche sich an der Bestandsbebauung der "Grünenbergstraße" orientiert, ein. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen beträgt zwei je Einzelhaus.
- Bei Typ 2 ist die Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit der größeren Grundstückszuschnitte auf 0,23 beschränkt. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht und ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Er kann ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen umgesetzt werden.
- Typ 3 ist für drei Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Darin können, wie auch bei den anderen Typen, Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen verwirklicht werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,26 festgesetzt. Diese ermöglicht zur bestehenden Bebauung nördlich der "Grünenbergstraße" und im Übergang zur freien Landschaft im östlichen Bereich eine aufgelockerte Bebauung.
- Typ 4 ist für den Bereich um die westlich geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen genutzt werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,30 festgesetzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten der Gemeinde Baindt ausgewiesen.

7.1.1.2 Das überplante Gebiet ist im Norden, Westen und Süden von bestehender (Wohn-)Bebauung umgeben. Es ist durch die "Stöcklisstraße" im Süden und" die Grünenbergstraße" im Norden erschlossen. Südlich befindet sich eine Gaststätte, weiter östlich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Den östlichen Teil des Plangebietes bildet ein großzügiger Privatgarten, den überwiegenden, verbleibenden Teil des Gebietes nimmt eine nach Osten über das Gebiet hinausragende Ackerfläche ein. Südwestlich befindet sich ein alter Streuobstbestand.

7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt (rechtsgültig seit 11.12.2004) überwiegend als Wohnbaufläche (Planung), sowie der östliche Bereich als Grünfläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen hohe Wohnqualitäten auf. Die Erschließung ist über das bestehende Straßen- bzw. Wegenetz leicht zu verwirklichen. Wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe sowie der derzeitigen größtenteils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild eher gering. Der Standort ist für Wohnbebauung daher gut geeignet.

7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.1.1.5 Für den Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

7.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg".

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,53 ha, davon sind 0,98 ha allgemeines Wohngebiet, 0,08 ha Verkehrsflächen und 0,47 ha Grünflächen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind regionale Grünzüge, Grünzäsuren, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für Landwirtschaft, für Forstwirtschaft, für Wasserwirtschaft oder für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

- Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baindt (rechtsgültig seit 11.12.2004) überwiegend als Wohnbaufläche (Planung), sowie der östliche Bereich als Grünfläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt.
- Der Landschaftsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Fassung vom 19.05.1982) stellt den überplanten Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

7.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es sind keine Schutzgebiete des europäischen Verbundsystems Natura 2000 im unmittelbaren Umfeld ausgewiesen. Östlich des Plangebietes, in ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124341).

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Südöstlich, in ca. 450 m Entfernung, befindet sich das Naturschutzgebiet "Annaberg" (Nr. 4.199). Ungefähr 200 m nördlich des Plangebietes ist der "Sulzmoosbach (Baindter Wald bis Baindt)" gemäß § 32 NatSchG BW als geschützter Lebensraum (Nr. 181244367124) ausgewiesen. Nahe seines Ufers befinden sich des Weiteren die ebenfalls nach § 32 NatSchG BW kartierten Biotope "Schilf-Röhricht südlich Sulzmoosbach" (Nr. 181244366701) und "Feuchtvegetation südlich Sulzmoosbach" (Nr. 181244366702). Südlich des überplanten Bereichs finden sich in einer Distanz von ca. 340 m noch eine kartierte "Baumhecke bei Baindt" (Nr. 181244366704) sowie das Biotop "Feuchtvegetation westlich Grünenberg" (Nr. 181244366700).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um artenarmes, intensiv genutztes Ackerland (Mais) mit fragmentarischer Unkrautvegetation. Im Nordosten befindet sich im Bereich einer Einmündung der Grünenbergstraße ein sehr kleines Feldgehölz mit standortgerechter Zusammensetzung (ein Berg-Ahorn, Sträucher vom Roten Hartriegel und Hundsrose). In Randlage des nordwestlichen Geltungsbereiches befinden sich noch zwei Obstbäume. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein großzügiger Hausgarten, der durch einen niedrigen Wall zum Acker hin begrenzt wird. Der Garten ist durch Birken, Obstbäume und Koniferen auf typischem Rasen (mit Fußballtorwand) geprägt. Hier ist eine siedlungstypische (störungstolerante) Fauna (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) zu erwarten.
- Im Südwesten befindet sich, auf der gegenüberliegenden Seite der "Stöcklisstraße" sowie südlich hinter der sich dort befindenden Bestandsbebauung ein hochwertiger Streuobstbestand. Vor allem die älteren, bald abgängigen Bäume bieten aufgrund ihrer Ast- und Stammhöhlen mögliche Nist- bzw. Brutplätze, auch für Fledermäuse. Die beiden Flächen sind zusammen mit einem Streuobstkomplex um die südöstlich des Plangebietes platzierte landwirtschaftliche Hofstelle und einem entlang der, in ca. 250 m südlich des Plangebietes verlaufenden, Annabergstraße liegenden weiteren Streuobstbestand allesamt im Zielartenkonzept, als Lebensraum erster Priorität, kartiert.
- Des Weiteren ist in ca. 100 m Entfernung östlich des Gebiets der landwirtschaftlich genutzte Bereich in Richtung des Baindter Waldes in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 2 für die Zielart Feldlerche kartiert. Da das Plangebiet im Norden, Westen und Süden von bestehender Bebauung umgeben ist, ist auf Grund der davon ausgehenden Kulissenwirkung im überplanten Bereich nicht mit Brutvorkommen der Feldlerche zu rechnen. Hier vorkommende Tiere können zudem durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es – über die ZAK hinaus - keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

7.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das am Rande des Schussenbeckens gelegene Plangebiet zum flachwelligen, stark verdichteten Jungmoränenhügelland, welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind Pseudogley- und Parabraunerdegesellschaften, die sich aus sandig-schluffigem Lehm über tonigem Lehm mit insgesamt meist geringem Kiesgehalt zusammensetzen (Quelle: Bodenkarte). Die Daten aus der Bodenschätzung geben dementsprechend für die betroffenen Flurstücke, aus Dilluvium (eiszeitlicher oder Tertiärboden) entstandenen, sandigen Lehm (sL) als Bodenart an. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus (Stufe 2) und ist daher kein besonders bedeutsamer landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen ableitbar aus ihrer Zusammensetzung nur eine mittlere Funktionserfüllung als Wasserspeicher bzw. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf (Stufe 2). Die Eigenschaft als Filter und Puffer (z.B. für Schadstoffe) zu fungieren ist als hoch angegeben (Stufe 3). Die insgesamt resultierende durchschnittliche Gesamtbewertung (2,33 als Mittelwert der betrachteten Bodenfunktionen) ist der mittleren Bedeutung für das Schutzgut gleichzusetzen.
- Es handelt sich generell um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich oder als Garten genutzt werden. Auf den Flächen unter landwirtschaftlicher Nutzung findet ein künstlicher Nährstoffeintrag statt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Nach Auskunft der Fachbehörde liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein verdolter Graben, der von Osten abfließendes Hangwasser gesammelt in den Regenwasserkanal bei der "Stöcklisstraße" einleitet. Das abgeleitete Regenwasser wird südlich des Friedhofs in einen durch ein kleines Waldstück verlaufenden Tobelbach eingeleitet, der wiederum weiter nordwestlich in den Sulzmoosbach mündet.
- Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind nicht bekannt. Eine Baugrund-Untersuchung ist derzeit in Bearbeitung, die mitunter dieser Fragestellung nachgeht. Die anstehenden (lehmigen) Böden weisen vermutlich eine geringe Versickerungsfähigkeit auf.

7.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein verdolter Graben, der von Osten abfließendes Hangwasser gesammelt in den Regenwasserkanal bei der "Stöcklisstraße" einleitet.
- Die Gemeinde verfügt grundsätzlich über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die Gebäude an der "Stöcklisstraße" werden aktuell über ein Trenn-System entwässert, wobei das Schmutzwasser gemäß den Vorgaben des "Abwasserzeckverbandes Mittleres Schussental" der Kläranlage (mit vorgeschalteten Sammlern) zugeführt wird.

7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Dieses ist im Allgemeinen durch kühle Winter, mäßig warme Sommer, relativ hohe Niederschläge (vor allem als Schauerregen im Sommer) sowie eine mittellange Vegetationsperiode gekennzeichnet. Die Jahresniederschläge bewegen sich im Bereich um 850 mm, die Jahresmitteltemperatur ist für Baindt (483m ü. NN) mit 8,6 C° angegeben. Das Schussental ist übergeordnet als Gebiet mit schlechter Durchlüftung und hoher Inversionshäufigkeit (über 200 Tage pro Jahr) klassifiziert. Durch die eindeutige Randlage (ca. 4km Entfernung zur Schussen, über 40m Hö-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

hendifferenz) und die Nähe zum frischluftproduzierenden Altdorfer Wald sind hierdurch in der Ausgangssituation keine, oder im Grad der nachteiligen Beeinträchtigung zumindest vernachlässigbare Vorbelastungen für das Plangebiet zu erkennen.

– Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Wegen des fast ebenen Geländes können sich kaum klimatisch wirksame Luftströmungen oder Luftaustausch-Bahnen ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft). Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden "Grünenberg-" und "Stöcklisstraße" reichern sich allenfalls in sehr geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die Luftqualität ist wegen der Lage im ländlichen Raum nur gering vorbelastet. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zeitweise zu belästigenden Geruchsemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

– Die Gemeinde Baindt liegt innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken", welcher im Wesentlichen das Gebiet des Stammbeckens und des wichtigsten Zweigbeckens des Rheingletschers, die Schussenzunge, umfasst. Die Beckenlandschaft umrahmt den See in wechselnder Breite und reicht bis zu einer Höhe von 500 m. Der landschaftliche Formenschatz wird aus der mit Schottern aufgefüllten Schussenrinne, anschließenden Jungmoränenbereichen, glazial überformten Molasserücken und gliedernden Abflussrinnen gebildet.

– Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Baindt auf einer mittleren Höhe um 485 m ü.NN. Es handelt sich größtenteils um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker). Sie weist ein leichtes Gefälle ($<2\%$) in Richtung Nordwesten auf. Mit Ausnahme eines kleinen Feldgehölzes im Norden an der Grünenberstraße weist der Acker keine auffallenden natürlichen Strukturen auf und ist nicht von besonderer landschaftlicher Attraktivität. Er prägt auf Grund seiner Lage am Ortsrand aber das äußere Erscheinungsbild der Siedlung. Der Hausgarten im westlichen Plangebiet stellt das einzige strukturreiche, jedoch anthropogen geprägte Element dar. Im Norden, Westen und Süden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Die Erholungsnutzung beschränkt sich auf die private Gartenfläche und die nördlich verlaufende, als Wanderweg ausgewiesene "Grünenbergstraße" (vgl. Schutzgut Mensch).

– Der Blick in Richtung Westen, hinein ins Schussental, ist infolge der anliegenden, bestehenden Wohnbebauung und auf Grund des Gehölzstreifens entlang der Westseite des Friedhofes, verstellt. Nach Osten blickt man auf die landwirtschaftliche Hofstelle und den dahinter liegen-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

den Waldrand der Gemeinde. Der Bereich des Plangebietes ist umgekehrt aus diesen Himmelsrichtungen her gut einsehbar. Aus Norden mehr und Süden weniger, wird der Ein- bzw. Ausblick durch die bestehende Bebauung verwehrt. (Süd-)Westlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe das einzige kulturlandschaftlich wertvolle Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

7.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Auf das Plangebiet wirken saisonal- und betriebsbedingt die Lärmimmissionen der südlich liegenden Gaststätte "Grüner Berg" sowie die Geräusche und Gerüche der im Osten liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt eigenständig eine nur geringfügige Naherholungs-Funktion. Allerdings findet sich bereits im Landschaftsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Fassung vom 19.05.1982) die Darstellung eines Wanderweges der vom Ortskern aus in Richtung Altdorfer Wald, vorbei am Plangebiet und entlang der "Grünenbergstraße" verläuft. Auch in aktuellen Wanderkarten zeigt er den Weg zu einem Kinderspielplatz und den am Waldrand liegenden Baindter Badeweiher. Das Plangebiet ist somit Teil des von Erholungssuchenden wahrgenommenen Landschaftsbildes und somit von gewisser Bedeutung für die (Nah-)Erholung.
- Der Garten weist mit der Rasenfläche inklusive Fußballtorwand aufgrund des privaten Besitz-/Eigentumsverhältnisses keine Erholungseignung für die Öffentlichkeit auf.

7.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

7.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Bereich weist eine kaum merkliche Hangneigung (unter 2 %) in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund des Plangebietes aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von etwa 100 m als günstig zu bewerten, ist jedoch vor Anlage im Einzelfall zu prüfen.

7.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Des Weiteren wurden die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter ebenfalls bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z.B. Geruchsbelastungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung usw.).

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Bereich der geplanten Bebauung gehen durch die zu erwartende Versiegelung die o.g. Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg hat die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten. Wegen der geringen Artenvielfalt auf der Ackerfläche und dem anthropogenen Störungen unterliegenden Garten sowie dem unmittelbar an der Straße liegenden kleinen Feldgehölz, stellt dieser Lebensraumverlust jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensräume dar. Mit Zerschneidungseffekten in Folge einer eingeschränkten Durchlässigkeit der Landschaft ist nicht zu rechnen, da die bestehenden, strukturarmen Flächen wegen ihrer naturfernen Ausprägung und der umliegenden Bebauung für die meisten Tiere bereits eine geringe Attraktivität aufweisen. In Folge der Bebauung ist mit keiner für Offenlandbrüter relevanten Verschiebung der Kulissenwirkung zu rechnen, da der zukünftige Ortsrand, auch unter Berücksichtigung der Eingrünung, nicht weiter als die bestehenden Ortsränder in die freie Landschaft und somit auf Offenlandbrüter wirken wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet, Anlage einer Streuobstwiese) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Straßenbeleuchtung nur nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Beleuchtung sollte in Richtung naturnaher Bereiche (v.a. in Richtung des Streuobstbestandes im Südwesten) abgeblendet und während der Nacht zeitweise abgeschaltet werden. Des Weiteren wird für die Verwendung von Photovoltaik-Modulen festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, sofern sie weniger als 8 % Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Negative Auswirkungen auf Wasserinsekten, welche die Module mit Wasserflächen verwechseln können und dort fehlgeleitet zur Eiablage landen, werden somit minimiert.

– Als interne Ausgleichsmaßnahme wird im Osten des Plangebietes eine Streuobstwiese angelegt. Streuobstwiesen stellen in der Region, v.a. im Übergangsbereich zwischen Siedlung/Gehöft und freier Landschaft, ein bedeutsames Kulturlandschaftselement dar, dem mitunter eine sehr hohe Bedeutung für den Erhalt der Biodiversität zukommt. Es wird festgesetzt 47 Obsthochstämme (regionale Sorten) zu pflanzen. Unmittelbar nach Pflanzung der Obsthochstämme wird im Herbst eine gebietsheimische, standortangepasste Saatgutmischung mit typischen Kennarten des artenreichen Grünlandes (Margerite, Wiesen-Salbei, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke, Pippau, u.a.) auf die Fläche eingebracht. Das Grünland wird anschließend mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mähgut wird innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln wird zukünftig verzichtet. Die artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese wird zukünftig Lebensraum für viele Insekten bieten, die wiederum für Vögel und Fledermäuse eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Zielführung sollte auf lange Sicht die Aufnahme in die Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg sein, um die im Bestand beschriebenen, in der nähe des Plangebietes liegenden Streuobstwiesen als Komplex in ihrer wichtigen Bedeutung und Funktion für Flora und Fauna zu unterstützen. Die fachgerechte Pflege ist durch den derzeitigen Eigentümer der Flächen langfristig gewährleistet.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen resultiert für das Schutzgut Arten und Lebensräume in der Folge eine Aufwertung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerland, eines Rasens sowie weniger Gehölze	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust von Ackerland, eines Rasens sowie weniger Gehölze	–
Anlage von Grünflächen und einer Streuobstwiese	Schaffung von Ersatzlebensräumen	++
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (wird durch die Verwendung insektenschonender Leuchtentypen auf ein Minimum reduziert)	–

7.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenschichten oder eine Veränderung der geologischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ zwischen 0,23 und 0,30 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Insgesamt kann dies in Verbindung mit der Erschließungsstraße zu einer maximalen Versiegelung bisher offener, belebter Böden auf 0,59 ha führen. Der Nährstoff-Eintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt, es ist jedoch auch in den zukünftig entstehenden privaten Gärten mit dem Einsatz mineralischer oder organischer Dünger zu rechnen.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrie-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Zudem wird empfohlen, zur Minimierung der Eingriffe in den Boden ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen.

– Auf Grund des Ausmaßes der Versiegelung (bis zu 0,59 ha) ist der Eingriff in das Schutzgut Boden dennoch als schwer einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

7.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird jedoch insgesamt lediglich max. 0,59 ha offenen Boden betreffen. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt vermutlich nur schwach durchlässig sind, werden sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung voraussichtlich nicht in erheblichem Maße verändern. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund der noch ausstehenden Ergebnisse der Baugrunduntersuchung nicht abschließend beurteilt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, unbelastetes Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal bei der "Stöcklisstraße" südlich des Friedhofs in ein dem Tobelbach vorgelagertes Retentions-/Versickerungsbecken (je nach Ergebnis der noch ausstehenden Sickerversuche) einzuleiten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser voraussichtlich insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet; Eingriff in örtlichen Wasserkreislauf wird durch geplantes Entwässerungskonzept minimiert	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	u.U. Schadstoffeinträge	–

7.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Für das neue Baugebiet erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über die bestehenden Kanäle, gemäß den Vorgaben des "Abwasserzeckverbandes Mittleres Schussental", der Kläranlage (mit vorgeschalteten Sammlern) zugeführt. Das über die versiegelten Flächen (Dächer, Straße) anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal bei der "Stöcklisstraße" südlich des Friedhofs in ein dem Tobelbach vorgelagertes Retentions-/Versickerungsbecken (je nach Ergebnis der noch ausstehenden Sickerversuche) eingeleitet.

– Um das Plangebiet vor von Osten vor allem bei Starkregenereignissen auftretendem Hangwasser zu schützen, wird östlich der Bebauung in der privaten Grünfläche eine schmale Mulde

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

angelegt, die das Hangwasser kontrolliert Richtung Süden in den verdolten Graben und von dort ebenfalls in den Regenwasserkanal bei der "Stöcklisstraße" ableitet.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind in der Folge keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes und der Ausbildung einer Streuobstwiese (Frischluftproduktion und Klimaausgleichsfunktion) im östlichen Bereich des Plangebietes entsteht zusammenfassend für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Ackers, einer Wiese und weniger Gehölze	weniger Kaltluft (Acker), weniger Frischluft (Gehölze)	0
Anlage von Grünflächen/Streuobstwiese	Verbesserung des Kleinklimas, Frischluftproduktion	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und allenfalls in sehr geringem Maße Durchgangsverkehr	Verkehrslärm und -abgase	–

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper werden die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrandanlieger in Richtung freie Landschaft anteilig eingeschränkt. Die Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Die gut einseh-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bare Ackerfläche geht verloren. Den Anwohnern der "Grünenbergstraße" wird der Blick auf den südwestlich des Plangebietes gelegenen Streuobstbestand verstellt.

– Das Landschaftsbild wird jedoch keiner nennenswerten Beeinträchtigung unterliegen, da die geplanten Gebäude alle in einer Art Lücke des bisherigen westlichen Ortsrandes liegen und somit die vorhandene Wohnbebauung nach Westen hin abrunden und ergänzen. Ebenfalls wird der ländliche Charakter des Gebietes durch das geplante Wohngebiet auf Grund der getroffenen Festsetzungen und allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Einzelhäuser in offener Bauweise, First und Wandhöhen, niedrige GRZ) gesichert oder zumindest nicht wesentlich beeinträchtigt. Hecken aus Nadelgehölzen werden aus landschaftsästhetischen Gründen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (d.h. am Rande der äußersten Bauzeile im Osten im Übergang zur geplanten Streuobstwiese) sowie aus gestalterischen Gründen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (d.h. angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen) ausgeschlossen. Pflanzungen von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche erlaubt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten. Im Übergang zur östlich angrenzenden freien Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt. Diese stellte ein bedeutsames, im räumlichen Umfeld noch häufiger vorkommendes Kulturlandschaftselement dar, dem mitunter eine hohe Bedeutung für die regionale Identität, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zukommt.

– Die Planung führt auf Grund der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Ist-Zustand zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch die umliegenden Bebauung im Norden, Westen und Süden als Baulückenschließung wahrnehmbar	–
Anlage einer Streuobstwiese	Schaffung eines regionaltypischen Ortsrandes	+ +
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

7.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

– Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Pla-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Wanderweg-Verbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches und die Anlage einer Streuobstwiese im Übergang zur freien Landschaft wird für den Erholungssuchenden das Landschaftsbild und somit der Erholungswert gegenüber der derzeit am Ortsrand stattfindenden ackerbaulichen Nutzung sogar aufgewertet.

– Zur Klärung, ob ein Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und der Gaststätte vorliegt, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro Sieber, Fassung vom 10.01.2013). Die Berechnungen zeigen, dass an den nächstgelegenen Einwirkorten im Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet bei normalem Betrieb der Gaststätte "Grüner Berg" als auch bei seltenen Ereignissen (z.B. Faschingsball) tagsüber und nachts eingehalten werden. Lärmbedingte Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des o.g. Gutachtens wurde auch eine Bestandsaufnahme der sich derzeit auf dem landwirtschaftlichen Betrieb befindenden Anlagen und Nutzungen durchgeführt und eine Betriebsbeschreibung erstellt. Es hat sich gezeigt, dass die lärmintensiven Arbeiten (z.B. Silieren) östlich der Wirtschaftsgebäude stattfinden, wodurch die maßgeblichen Geräuschimmissionen auf das westlich gelegene Plangebiet hin abgeschirmt werden.

– Die Eingriffsschwere in das Schutzgut Mensch ist insgesamt als gering einzustufen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

7.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

benachrichtigen.

7.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung weitestgehend möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

7.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Garten) mit ihrer (eher) geringwertigen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es sind keine Veränderungen der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da das Gebiet unbebaut bleibt, wird es auch nicht an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die kleinklimatische Situation bleibt ebenso wie das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen unverändert. Zusätzliche Energiequellen werden im Plangebiet nicht erforderlich sein. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. abweichende Bewirtschaftungsformen auf der Ackerfläche), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

7.2.4.2 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

7.2.4.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.

7.2.4.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Eingrünung der neuen Bebauung durch Anlage einer Streuobstwiese (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten- und Lebensräume und Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletten Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite) (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Begrenzung der Gebäudehöhen und -massen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
– Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
– Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
– Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

7.2.4.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

7.2.4.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
(kleinflächige) Überbauung von "Ackerland mit fragmentarischer Unkrautvegetation", eines Privatgartens und eines kleinen Feldgehölzes	Die Lebensräume werden durch die Überbauung zerstört.	Durchgrünung der Bebauung; Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen, Anlage einer Streuobstwiese im Übergang zur freien Landschaft	Eingriff unerheblich: Durch die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese wird das Plangebiet zukünftig für Arten und Lebensgemeinschaften von höherer Bedeutung sein.

7.2.4.7 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden- und Humus-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen ver-	teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Durchführung eines Bodenmanagements	Eingriff erheblich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

loren.	im Rahmen der Erschließungsarbeiten	

7.2.4.8 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	vom Schmutzwasser getrennte Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers; Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung in den Tobelbach; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird vollständig unschädlich versickert bzw. in den natürlichen Vorfluter (Tobelbach) abgeleitet.

7.2.4.9 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung der offenen Bodenflächen	geringfügige Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzen; teilversiegelte Beläge (verminderte Aufheizung); Anlage einer Streuobstwiese zur Verbesserung des Bioklimas	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Pflanzungen einen thermischen Ausgleich und damit ein vorteilhafteres Kleinklima begünstigen und die von Bebauung freigehaltenen Flächen weiterhin klimatisch wirksam sein können.

7.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bau von voraussichtlich 15 Wohngebäuden am östlichen Ortsrand in ebener Ortsrandlage	homogene Ausdehnung des östlichen Siedlungsrandes auf Grund umliegender Bebauung	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden; max. zweigeschossige Baukörper, Pflanzung eine Streuobstwiese im Übergang zur freien Landschaft	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Anlage einer Streuobstwiese am zukünftigen Ortsrand wird dieser aufgewertet.

7.2.4.11 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

7.2.4.12 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Überbauung der u.g. Lebensräume. Die folgende Tabelle bilanziert die ökologische Wertigkeit von Bestands- und Planungszustand für die im Geltungsbereich enthaltenen Flächen.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.80	Zierrasen	47	4	188
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	12.877	4	51.508
41.10	Feldgehölz	46	17	782
60.50	Kleine Grünflächen	593	4	2.372
60.60	Garten	1.699	6	10.194
45.11	2 Obstbäume (durchschnittl. Stammumfang von 63 cm) auf sehr geringwertigem Biotoptyp	*126*	8	1.008
	Summe Bestand	15.262		66.052

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (berechnet basierend auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) plus der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO)	3.852	1	3.852
Kombination aus 60.22 und 60.23	überbaubare Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen)	1.284	1,5	1.926
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Allgemeinen Wohngebiete, Garten)	4.636	6	27.816
60.20	Erschließungsstraßen	808	1	808
33.41 i. V. m. 45.40b	Private Grünfläche (Eingrünung und interne Ausgleichsfläche, Streuobst-Pflanzung), d.h. 13 (Fettwiese) plus 4 (Obstbaum-Pflanzung, 47 St.)	4.682	17	79.594
45.30a	Bäume auf den Privatgrundstücken, Neupflanzung,	*1.694*	8	13.552

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

22 St. auf geringwertigem Biotoptyp, prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 77 cm		
Summe Planung	15.262	127.548
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen		127.548
Summe Bestand		66.052
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)		+61.496

7.2.4.13 In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich ein Überschuss von 61.496 Ökopunkten.

7.2.4.14 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden (Intensivgrünland). Diese Eingriffe sind auszugleichen. Die Böden werden dabei anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung "8" – keine hohen oder sehr hohen Bewertungen). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m^2 mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie voll versiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen. Gemäß dem o. g. Bewertungsmodell können die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet werden, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Teilfläche	Fläche in m²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	5.944	2-2-3	2,333	9,33	55.458
Summe	**5.944**				**55.458**

7.2.4.15 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 55.458 Ökopunkten.

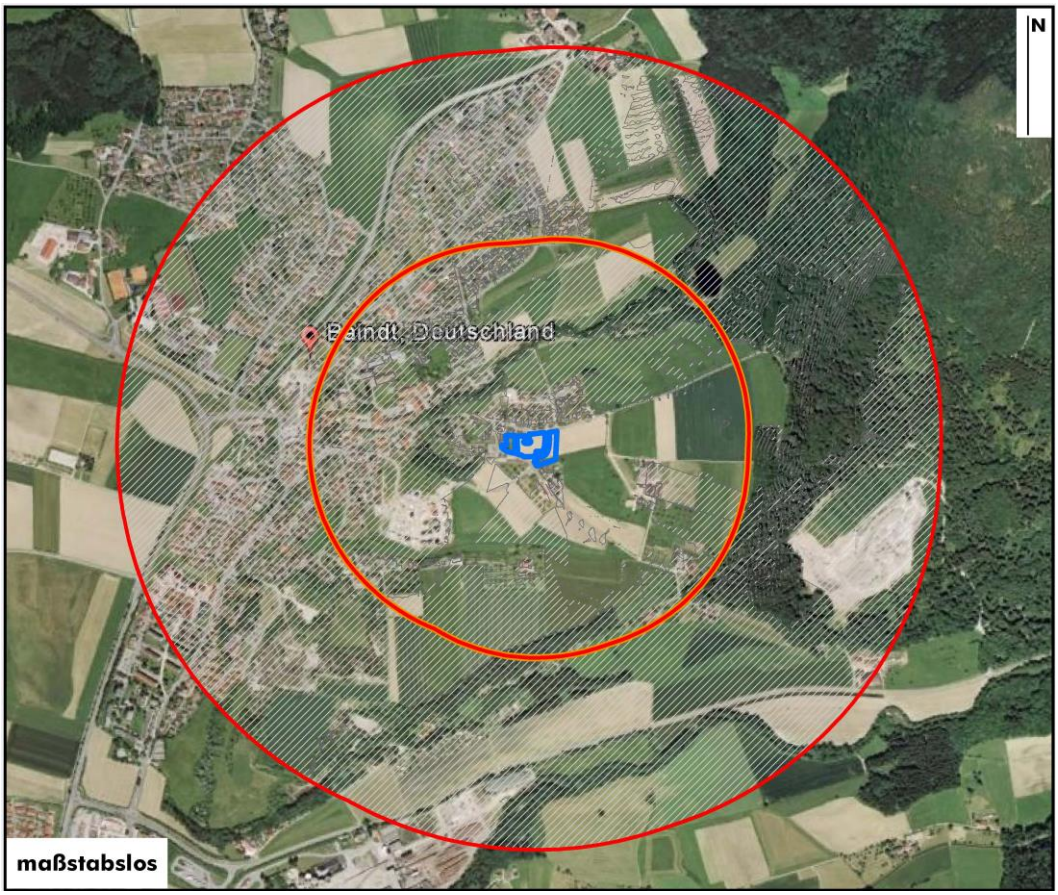
7.2.4.16 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.4.17 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.4.18 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

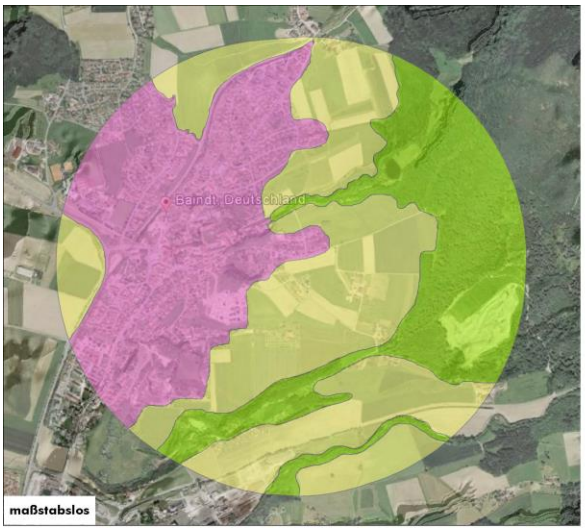
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist (sichtverschattete Bereiche sind hell schraffiert):

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen



– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. In der ersten Raumeinheit, die mit "4" eingestuft wird, werden die das Landschaftsbild strukturierenden, naturnahen Bereiche zusammengefasst. Hierbei handelt es sich größtenteils um den Altdorfer/Baindter Wald im Osten. Zudem werden die Wolfegger Ach sowie der Sulzmoosbach mit ihren begleitenden Ufergehölzen sowie die bewaldete Hanglage bei der "Annabergstraße" mit einbezogen (siehe u. a. Karte). Die zweite Raumeinheit, die mit "2" eingestuft wird, ist der durch Gebäude und Verkehrswege geprägte Siedlungskörper Baindts sowie die ehemaligen Kiesgruben. Die übrigen, mit wenig strukturanreichernden Elementen ausgestatteten und überwiegend intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen, welche kleinere, teils von Streuobstgürteln umgebene Weiler und Gehöfte einschließen, werden in Bezug auf ihre landschaftsästhetische Bedeutung mit "3" bewertet. Die folgende Karte zeigt die abgegrenzten Raumeinheiten und ihre Bewertung:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen



Bewertung der Raumeinheiten

- 2
- 3
- 4

– Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da mit dem Vorhaben vorrausichtlich 15 neue Wohngebäude im Anschluss an bestehende Ortsrandbebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Dachform und -neigung, Anlage einer Streuobstwiese im Übergang zur freien Landschaft), wird von einem Eingriff sehr geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,2.

– Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.

– Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.

– Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

– Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wirkzone I

Siedlung von Baindt		landwirtschaftl. Flächen		Gewässer + Wald		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
43.919,7	2	275.228,3	3	8.293,9	4	0,2	0,2	0,1	3.787 ÖP

Wirkzone II

Siedlung von Baindt		landwirtschaftl. Flächen		Gewässer + Wald		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
8.038,8	2	90.429,1	3	208.728,9	4	0,2	0,1	0,1	2.245

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **6.032**

7.2.4.19 Der Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild erfolgt übergreifend im Schutzgut Arten/Lebensräume. In der folgenden Tabelle ist zusammengestellt, wie der insgesamt vorhandene Ausgleichsbedarf durch die durchzuführenden Maßnahmen abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 55.458
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 6.032
Aufwertung innerhalb des Plangebietes (Schutzgut Arten und Lebensräume)	+ 61.496
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 6

7.2.4.20 Fazit: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB und Erstellung eines Konzepts zur Grünordnung wird der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf vollständig durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.5.1 Standortalternativen: Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen, insbesondere ein Standort im Bereich des "Badweges". Dieser wurde jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen. Der vorliegende Planbereich ergibt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und erscheint als Wohnbaufläche gut geeignet (u.a. im Hinblick auf Anbindung/Erschließbarkeit, Einbindung in die Siedlungsstruktur und die umliegende Landschaft; siehe auch Kapitel "Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung" in der städtebauliche Begründung).

7.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen mit Unteralternativen hinsichtlich der Zahl der Gebäude erarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung der Vorentwurfs-Alternativen befindet sich in der städtebaulichen Begründung. Im Hinblick auf die Grünordnung war zu Beginn der Planungsphase zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ein Grünstreifen am Ortsrand angedacht. Die Planung wurde zu einem späteren Zeitpunkt dahingehend geändert, dass eine für die Region charakteristische und rund um Grünenberg noch häufiger an den Ortsrändern und rund um Gehöfte vorkommende Streuobstwiese entwickelt werden soll, die gleichzeitig den Eingriff durch das Bauvorhaben in Natur und Landschaft kompensiert.

7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

7.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war das gemeinsame Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012).

7.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

Zu dem Projekt fand am 25.01.2012 ein frühzeitiger Behörden-Unterrichtungstermin gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen das Sachgebiet Immissionsschutz sowie das Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg (Sachbereiche Naturschutz, Gewässer, Boden- und Grundwasserschutz) Stellungnahmen abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 30.01.2012). Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber (Fassung vom 10.01.2013) zu den Geräusch-Emissionen der Gaststätte sowie eine Betriebsbeschreibung der bestehenden und geplanten Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstelle vor.

7.3.1.4 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der bei Umsetzung der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.2.1 Derzeit liegen auf Grund der noch ausstehenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens noch keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds und zu den Grundwasserverhältnissen vor.

7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

7.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Baindt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

7.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,23 und 0,30.

7.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst ca. 1,53 ha.

7.3.4.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

7.3.4.4 Das überplante Gebiet ist im Norden, Westen und Süden von bestehender (Wohn-)Bebauung umgeben. Es ist durch die "Stöcklisstraße" im Süden und" die Grünenbergstraße" im Norden erschlossen. Südlich befindet sich eine Gaststätte, weiter östlich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Den östlichen Teil des Plangebietes bildet ein großzügiger Privatgarten, den überwiegenden, verbleibenden Teil des Gebietes nimmt eine nach Osten über das Gebiet hinausragende Ackerfläche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ein. Südwestlich befindet sich ein alter Streuobstbestand. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bisherigen Nutzungen und Strukturen unverändert.

7.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke; Eingrünung der neuen Bebauung durch Anlage einer Streuobstwiese; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletten Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten; Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen und -massen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

7.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012). Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Abrundung Grünenberg".

7.3.4.7 Derzeit liegen auf Grund der noch ausstehenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens noch keine exakten Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds und zu den Grundwasserverhältnissen vor.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Pult- und Walmdach. 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 Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft und im Hinblick auf die umgebende Bestandsbebauung breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind und eine harmonische Dachlandschaft erzielen.

8.1.1.4 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. Des Weiteren sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen.

8.2.1.2 Der Stellplatzbedarf kann zudem innerhalb der geplanten Erschließungsanlage alleine nicht gedeckt werden, da die Ausformung der Straßen und Wege nur beschränkte Regelquerschnitte zulässt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

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 auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,53 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,98	64,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,08	5,2 %
Private Grünflächen	0,47	30,7 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 8,2 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 15,4

9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 3): 45

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Baindt

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch die Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch die gemeindliche Müllabfuhr

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 19.02.2013 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.02.2013 wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 2 pro Einzelhaus bei allen Typen
- Ergänzung des Hinweises zu grundwasserdichten Untergeschossen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.04.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 öffentli-

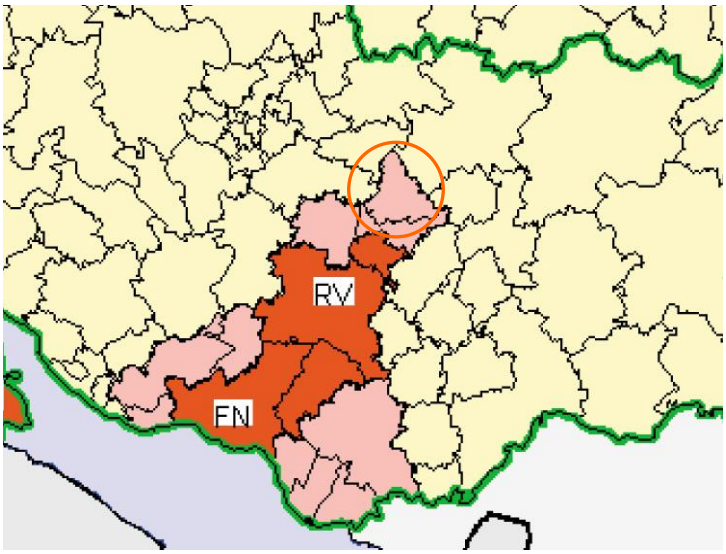
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

chen Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2013 enthalten):

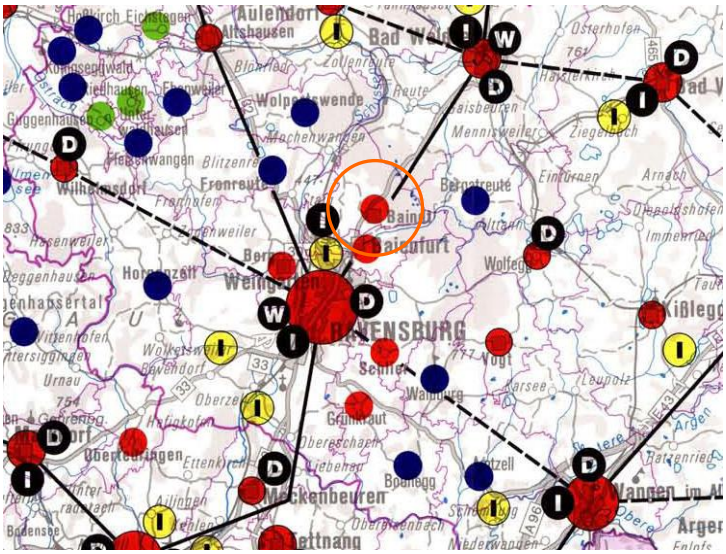
- Ergänzung bzw. Konkretisierung der Festsetzung zur maximalen Gesamthöhe von Nebengebäuden durch Ausschluss von Garagen
- Ergänzung der Festsetzung zur Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden um die nordöstliche Grundstücksgrenze als maßgebliche Grundstücksgrenze
- Ergänzung der Zweckbestimmung sowie der südlichen Linie des Leitungsrechtes 3
- Ergänzung der angrenzenden Bebauungspläne in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

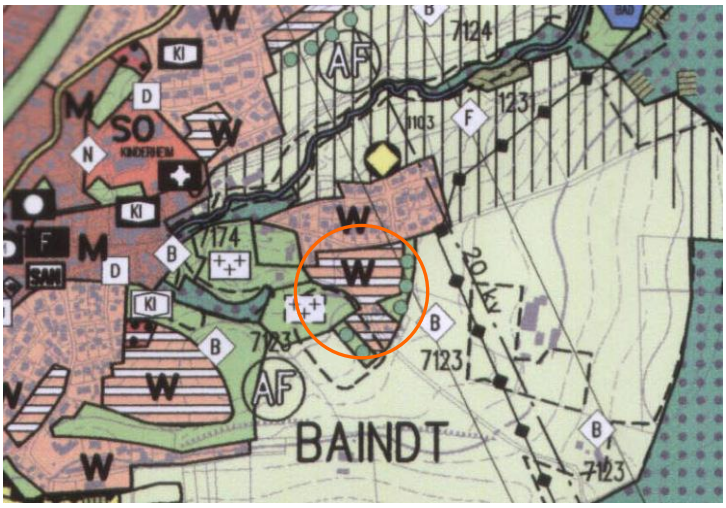
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte "Raumkategorien"; Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung als Siedlungsbereich



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) (Planung) und als öffentliche Grünfläche als Eingrünung



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Norden im Bereich der "Grünenbergstraße" auf das Plangebiet

Blick von Süden im Bereich der "Stöcklisstraße" nach Osten auf das Plangebiet; im Hintergrund der Baindter Wald, links die Bebauung entlang der "Grünenbergstraße"

Blick von der "Grünenbergstraße" nach Süden auf das Plangebiet; im Hintergrund die Bebauung an der "Stöcklisstraße"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von der "Stöcklis-straße" nach Norden auf die Bestandsbebauung entlang der "Grünenberg-straße"

Blick auf die Gaststätte "Grüner Berg" in der "Stöcklisstraße"

Blick von der "Stöcklis-straße" auf die landwirt-schaftliche Hofstelle öst-lich des Plangebietes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2012. Der Beschluss wurde am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Baindt, den 22.06.2012 .....

(Bürgermeister Buemann)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung am 14.02.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.03.2013 bis 10.04.2013 (Billigungsbeschluss vom 19.02.2013; Entwurfsfassung vom 19.02.2013; Bekanntmachung am 01.03.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Baindt, den 01.03.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 25.01.2012 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 06.03.2013 (Entwurfsfassung vom 19.02.2013; Billigungsbeschluss vom 19.02.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Baindt, den 06.03.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.06.2013 über die Entwurfsfassung vom 22.04.2013.

Baindt, den 04.06.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 22.04.2013 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.06.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Baindt, den 04.06.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Baindt, den 07.06.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

12.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Abrundung Grünenberg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Baindt, den 07.06.2013 .....

(Bürgermeister Buemann)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 18.01.2013

Plan geändert am: 19.02.2013

Plan geändert am: 22.04.2013

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. Ch. Birnbaum)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen