

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Gegenüber dem zu ändernden Plan entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) und örtliche Bauvorschriften mit Zeichenerklärung 4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 6
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 9
5	Hinweise und Zeichenerklärung 11
6	Satzung 19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 28
9	Begründung – Sonstiges 33
10	Begründung – Bilddokumentation 35
11	Verfahrensvermerke 36

1

Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

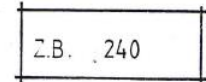
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

2

Gegenüber dem zu ändernden Plan entfallende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) und örtliche Bauvorschriften mit Zeichenerklärung

2.1 Maximal zulässige Geschoßfläche

Größe der max. zulässigen Geschoßflächen innerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
siehe Einschrieb im Plan



Auf die zulässige Geschloßfläche werden die Garagen und Stellplätze, auch wenn diese sich in Vollgeschossen befinden, nicht angerechnet.

2.2 Dachform und Dachneigung

Dachform

siehe Einschrieb im Plan

Satteldach, gleichschenkelig oder einhäufig

Dachneigung

siehe Einschrieb im Plan (Holzpergolen ausgenommen)

Garagen u. Anbauten können mit geringerer Dachneigung bis 5° unter der für den Hauptbaukörper festgesetzten Dachneigung ausgeführt werden. Die Firsthöhe von Garagen u. Anbauteilen muß deutlich unter der des Hauptbaukörpers liegen.

2.3 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge

sind kräftig auszubilden.

Ausladung an Traufe u. Ortgang mind. 0,50 m, Ausnahme bei Grenzbauten.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben als Zwerchgiebel mit einer Höchstbreite von 4,00 m mit derselben Dachneigung wie das Hauptdach, oder als Schleppgauben mit einer max. Breite

Je Dachseite ist max. 1 liegendes Dachfenster, jedoch pro Gebäude max. 2 liegende Dachfenster zulässig.

2.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte

sind bis max. 1/4 der zugehörigen Gebäude-
steite zulässig.

2.6 Außenwandgestal- tung

Außenwandgestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen und
hell zu tönen od. als hell geschlemmtes
Mauerwerk auszuführen. Zur Fassadenglie-
derung können Teilflächen z.B. Knie-
stöcke, Giebeldreiecke, Brüstungsele-
mente, Balkongeländer in Holz, braun oder
hell, jedoch nicht grell-farbig, vorgesehen werden.

2.7 Öffentliche Grünan- lage als Spielplatz

Kinderspielplatz für Kinder mit Sand-
kasten, Rutsche, Klettergerät ausge-
stattet.



2.8 Erdgeschoßfußbo- denhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Ga-
ragenhöhe wird in Übereinstimmung mit
dem Städtischen Bauamt festgelegt.
Dabei wird festgelegt, daß die EG-
Fußbodenhöhe max. 30 cm ü.d. mittl.
Straßenhöhe sein darf.

Die EG-Höhe muß nicht über die gesamte
überbaute Fläche eingehalten werden.
Versetzte Geschosse sind zulässig.

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

3.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe beträgt 4,00 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsflächen.

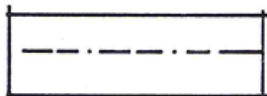
Sie gilt für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) und wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt hiervon unabhängig.

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

3.2

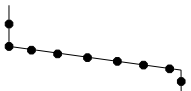
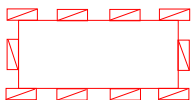


Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Sofern eine Verlegung der bestehenden Abwasserleitung im Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 170/45 in das im westlichen Bereich des Grundstückes festgesetzte Leitungsrecht nicht möglich ist, ist im Bereich der hier festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m links und rechts der Abwasserleitung lediglich eine Überbauung mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. bewegliche Tiny Häuser, Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Für das Grundstück im südlichen Änderungsbereich Flst.-Nr. 170/34 ergeben sich keine Einschränkungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.3** 0 **Offene Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.4** **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 1.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.5** **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**
 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.6** **Dachbegrünung**
 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 18° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 3.7**  **Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.8**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV"

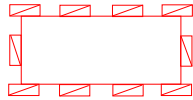
Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" (Fassung vom 25.03.1985, rechtsverbindlich seit 26.06.1987) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes " Drei Eichen IV " geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV"

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" (Fassung vom 25.03.1985, rechtsverbindlich seit 26.06.1987) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4.2 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 **Dacheindeckung**

Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind vollständig zu begrünen.

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis braune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien und Farben zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

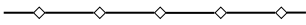
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien und Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

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

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Abwasserleitung** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier städtischer Abwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 5.2 **Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung** Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeueinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaeuebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaeuebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.
- 5.3 **Schneeräumung** Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen.
Bei der Räumung der Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind von den Anliegern bei Bedarf zu beseitigen. Auf die Regelungen der kommunalen Winterdienstsatzung wird verwiesen.
- 5.4 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.5 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.6 Klimaschutz

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

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.7 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.8 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der

Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz 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.

Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 21.12.2022.

5.9 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken

Die Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken hat wie im Bestand zu erfolgen. Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zu beseitigen (Versickerung oder gepufferte Ableitung).

Die Entwässerung ist abschließend auf Vollzugsebene mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt 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 (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt 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.

5.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und der Inneren Jungmoräne. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.12 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinkeimung mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

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.

5.13 Grundwasserschutz

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

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

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

5.14 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.15 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des

Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.16 Energieagentur

Wegen des Energieverbrauchs von Gebäuden wird auf das kostenlose Beratungsangebot durch die Energieagentur in Bad Waldsee hingewiesen. Hier sind auch Informationen über Fördermittel zu erhalten. Termine können über den Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Stadt Bad Waldsee vereinbart werden: info@bad-waldsee.de oder m.schmid@bad-waldsee.de

5.17 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.18 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 (LBO).

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

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

5.19 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 03/2024.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt

werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.)

oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.20 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.05.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.05.2024.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.05.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" (Fassung vom 25.03.1985, rechtsverbindlich seit 26.06.1987) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 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

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Dacheindeckung
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

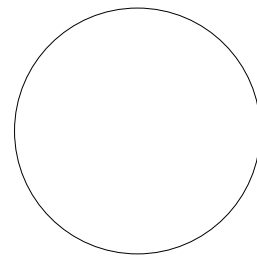
§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den

.....

(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" umfasst zwei bislang als Spielplatz genutzte, innerörtliche Flächen jeweils im Bereich des "Vogelbeerweg" und "Weißdornweg" des Baugebietes "Drei Eichen IV" im Ortsteil "Reute" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee.
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Innerhalb des nördlichen Änderungs-Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 170/45 sowie im südlichen Änderungs-Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 170/32 (Teilfläche), 170/34 und 170/35 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb der überplanten Bereiche befinden sich bestehende Spielplatzflächen samt einzelner Spielgeräte und Sitzgelegenheiten. Es sind keine Bestandsgebäude oder naturräumliche Einzelelemente in den Bereichen vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb der überplanten Bereiche ist nahezu eben. Lediglich der nördliche Änderungsbereich steigt leicht in Richtung Nordosten an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sowie die bestehende Erschließungsstraße sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

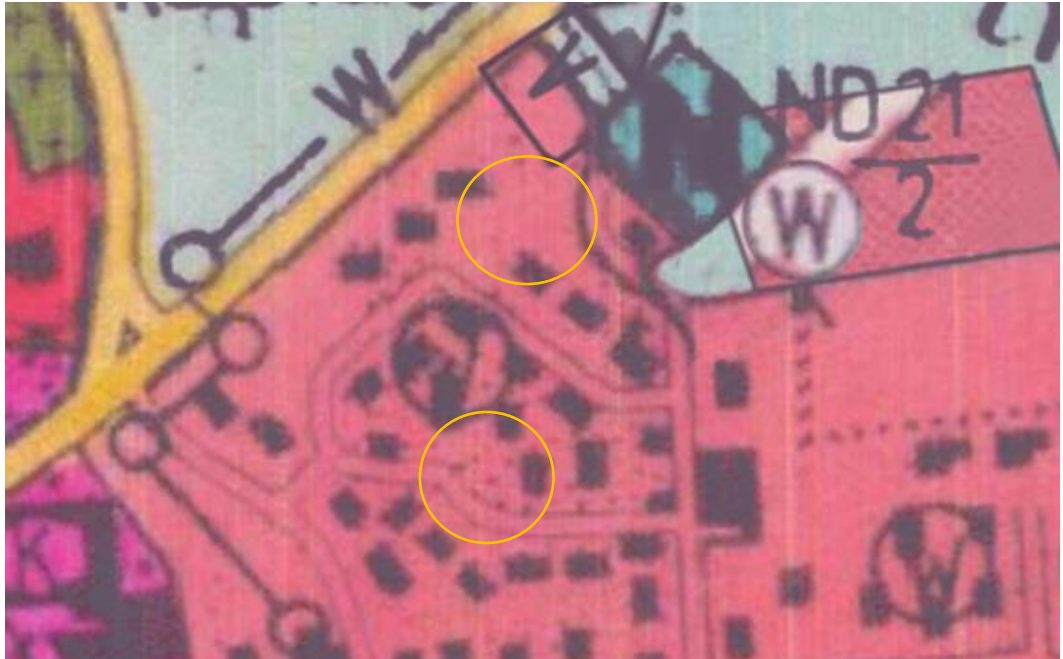
7.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage nach Tiny House-Grundstücken. Im Ortsteil "Reute" wurde bereits ein Tiny House Grundstück umgesetzt, die Nachfrage ist jedoch weiterhin konstant hoch. Aus stadtplanerischer Sicht wird seitens der Großen Kreisstadt Bad Waldsee das Ziel verfolgt, kleine Spielplätze zu größeren Einheiten zusammenzufassen, um diese attraktiver zu machen. Die im Bereich der Änderung bestehenden Spielplätze sollen daher im Zuge der Umsetzung des neu aufzustellenden Baugebietes "Drei Eichen VI" auf einen größeren Bereich gebündelt, mit modernen Spielgeräten ausgestattet und somit in räumlicher Nähe und zumutbarer Entfernung zu den Änderungsbereichen ersetzt werden. Der neue Spielplatz soll mit umfangreichen Spielgeräten ausgestattet werden. Die Geräte und der neue Platz werden regelmäßig gewartet werden, damit die Sicherheit der Kinder beim Spielen gewährleistet wird. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, der Nachfrage nach Tiny House-Grundstücken gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach dieser Art Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

7.2.3.2 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich der Änderungen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen (W)



7.2.3.4 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Grundstücken für Tiny Häuser innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen. Die nunmehr ins Auge gefassten Bauflächen sind auf Grund ihrer Größe, der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur sowie vorhandenen Erschließungsanlagen für die Nutzung als Tiny House-Grundstücke sehr gut geeignet. Eine anderweitige Nachverdichtung dieser Flächen wäre auf Grund der Größe nicht möglich. Die Bereiche sind zudem weder exponiert, noch greifen sie unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen für den nördlichen Änderungsbereich auf die Belange des nördlich angrenzenden Biotops und Naturdenkmal "Drei Eichen" hingewiesen.

- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Nachnutzung der Flächen zu ermöglichen.
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass Tiny Häuser auf den zur Verpachtung vorgesehenen Flächen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse von Menschen berücksichtigt, welche sich auf kleinem Raum ein Zuhause schaffen möchten. Dabei werden auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.4 Die Systematik der 1. Änderung 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. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.7 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Eingangs als entfallende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgelistete Inhalte entfallen fortführend. Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen ersetzen entfallende Inhalte teilweise bzw. ergänzen die weiterhin bestehenden Inhalte, die weder entfallen, noch geändert werden. Dies betrifft u.a. die Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet (WA), die Regelung zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Sichtschutzeinrichtungen, Pflanzungen etc. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Die Änderungsbereiche sind bislang als öffentliche Grünanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

7.3.1.2 Im nördlichen Änderungsbereich verläuft zudem ein Leitungsrecht.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, was auch der bereits angrenzenden Art der baulichen Nutzung entspricht.

7.3.2.2 Zur Ermöglichung der Umsetzung von Tiny Häusern wird zudem eine I-geschossige Bebauung mit maximal 50m² Grundfläche als Einzelhaus in offener Bauweise zugelassen.

7.3.2.3 Durch die Festsetzung von Baugrenzen, v.a. auch in Hinblick auf die erforderlichen Abstände zum Biotop und Naturdenkmal im nördlichen Änderungsbereich, der maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe von 4,00 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsflächen und der zulässig maximal einer Wohnung können Fehlentwicklung ausgeschlossen werden. Die hinzutretende Bebauung wird auf Grund der getroffenen Festsetzungen ein deutlich geringeres Ausmaß erreichen als der Bestand.

7.3.2.4 Den Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 170/45 quert eine bestehende Abwasserleitung. In deren Bereich sowie, gemessen ab dem Rohrscheitel, jeweils 2,50 m links und rechts ist keine Bebauung mit festen Fundamenten möglich. Daher kann die Leitung entweder in Abstimmung mit der Stadt verlegt werden oder aber eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. beweglichen Tiny Häusern, Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.). Vor dem Hintergrund, dass die überplanten Grundstücke für die Nutzung mit Tiny Häusern verpachtet werden sollen, steht die Einschränkung baulicher Anlagen innerhalb der für den nördlichen Änderungsbereich festgesetzten Baugrenze dieser geplanten Nutzung nicht entgegen. Für gewöhnlich sind Tiny Häuser beweglich und können im Zuge möglicher Wartungsarbeiten an der bestehenden Leitung versetzt werden. Zudem steht zur Umsetzung der Bebauung auch ausreichend Platz außerhalb der Leitung zur Verfügung.

7.3.2.5 Um die Umsetzung eines breiten Spektrums an Tiny Häusern zuzulassen, wurde u.a. auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl, Dachform und -neigung sowie Regelungen zu Dachaufbauten verzichtet.

7.3.2.6 Es wurde jedoch hinsichtlich der Gestaltung darauf geachtet, Vorschriften für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Dacheindeckung sowie zur Anzahl von Stellplätzen zu treffen, damit sich die möglichen Tiny Häuser einerseits in den Bestand einfügen. Andererseits ist auf Grund der geplanten Nutzung ein geringerer Bestand an privaten Pkw zu erwarten, als dies bei anderen

Wohnnutzungen der Fall ist. Da die Grundstücke eine geringe Größe aufweisen und die Umsetzung von zwei Stellplätze je Wohnung als unverhältnismäßig angesehen wird, erfolgt daher die Festsetzung, dass lediglich ein Stellplatz nachzuweisen ist.

7.3.3 Infrastruktur

- 7.3.3.1 Eine Trafostation ist durch die hinzutretende Bebauung nicht erforderlich.
- 7.3.3.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.3.3.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Ortskern).

7.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.3.4.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den "Vogelbeerweg" und den "Weißdornweg" und die fortführenden Straßen "Sankt Matthäus" sowie "Drei-Eichen-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.3.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Kloster Reute gegeben.

7.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.3.5.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar.

7.3.6 Wasserwirtschaft

- 7.3.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.3.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.3.6.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist wie im Bestand zu behandeln, es sollte vorrangig versickert werden.
- 7.3.6.4 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen der Oberen Schussetalgruppe (OSG) angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.3.6.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.3.7 Geologie

- 7.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8

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

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Reute". Es handelt sich dabei um zwei bislang als Spielplatz genutzte, innerörtliche Flächen jeweils im Bereich des "Vogelbeerweg" und "Weißdornweg". Beide Bereiche grenzen an bestehende Wohnbebauung an. Fl. Nr. 170/45 grenzt im Osten an das Biotop "Feldgehölze n.oe. Reute" sowie das zum Teil deckungsgleiche flächenhafte Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand".

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um innerörtliche, durch die Nutzung eines Spielplatzes geprägte Wiesenflächen mit Spielgeräten und Sandflächen. Beide Bereiche sind von Gehölzen bzw. Heckenpflanzungen umgeben. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Verfügbarkeit Höhlentragender Bäume innerhalb des zu Fl. Nr. 170/45 angrenzenden Naturdenkmals "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" einzelne Fledermaus-Quartiere existieren. Das Quartierpotenzial wird jedoch, aufgrund der begrenzten Anzahl nachgewiesener jagernder Individuen in diesem Bereich und des innerhalb des Naturdenk-

mals liegenden frequentiert genutzten Grillplatzes und der damit einhergehenden Störung, als äußerst gering eingestuft (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 21.12.2022).

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb von Gebieten des landesweit berechneten Biotopverbunds.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop grenzt direkt östlich an Fl.-Nr 170/45 an ("Feldgehölze n. oe. Reute", Nr. 1-8024-436-7644), das auch als Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" (Schutzgebiets-Nr. 84360092102) geführt wird.

Die zwei weiteren Gehölze, die zum genannten Biotop gehören, liegen nordöstlich der Geltungsbereiche in etwa 225 m bzw. 280 m Entfernung. Das nördlichere der beiden ist ebenfalls ein Naturdenkmal mit der Bezeichnung "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken" (Schutzgebiets-Nr. 84360091307). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Altdorfer Wald", Nr. 8124-341) befindet sich westlich in 1,9 km Entfernung.

Weitere Schutzgebiete insbesondere Biotope liegen im weiteren Umfeld.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB –Das Plangebiet befindet sich im Bereich der jüngeren Eisrandlandschaft, der geologische Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers geprägt.

Beim Plangebiet handelt es sich um innerörtlichen Siedlungsbereich. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind somit nicht betroffen. Im Bereich der Sandkästen sind die Böden bereits teilversiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden im südlichen Bereich des Plangebietes unversiegelt und mit seminaturlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nah gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um zwei innerörtliche als Spielplatz genutzte Freiflächen, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die vorkommenden Gehölze dienen im kleinen Umfang der Frischluftbildung. Da die umliegende Bebauung

eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Beide Plangebiete sind aufgrund ihrer innerörtlichen Lage von Bestandsbebauung umgeben und weisen keine exponierte Lage auf. Als Spielplatz dienen sie der lokalen Naherholung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Ausweisung von Grundstücken für Tiny Häuser und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Wiesen- und Sandflächen des Spielplatzes sowie umgebender Gehölz- und Heckenpflanzungen für vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da sich keine Höhlenbäume innerhalb der Geltungsbereiche finden, werden keine Brutstätten von Höhlenbrütern und Fledermäusen durch das Vorhaben gefährdet. Die umliegenden Gehölze aller Flurstücke können von Zweigbrütern als Nistplatz genutzt werden.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude sowie der Nutzung als Spielplatz handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die im angrenzenden Naturdenkmal/Biotop potenziell vorkommenden Fledermäuse, können die Plangebiete (insb. Fl.-Nr. 170/45) als Quartier verwenden, jedoch wird vermutet, dass jagende Fledermäuse in erster Linie nach Norden in die dort gelegene Streuobstwiese fliegen, wodurch eine Bebauung des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen auf vorkommende Arten haben würde.

Aufgrund der Entfernung, die zu weiteren Teilbereichen des o.g. Biotopes besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt sehr gering, da es sich lediglich um 2 Baugrundstücke für Tiny-Häuser handelt.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen

verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und durch Anschluss an die getrennte Wasserentsorgung der Stadt Bad Waldsee entsorgt.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die nahgelegenen Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche, sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des Umfeldes zu rechnen. Durch die geringe Größe der Bebauung ist jedoch der Effekt als gering zu bewerten.

Aufgrund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Spielplatzfläche. Die im vorgesehenen Bebauungsplan "Drei Eichen VI" geplante größere Spielplatzfläche soll als Ersatz dienen. Diese kann somit als neuer Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet von den Anwohnern genutzt werden.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung und ergänzt die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wie folgt:

8.2.3.10 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 18° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

8.2.3.14 Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung dienen dem Schutz dieser Arten. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind darüber hinaus nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter

dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

8.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

- 8.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre somit nicht erforderlich.

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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt und sollen an interessierte Bauherren verpachtet werden.

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 sowie des geringen Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung 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 beider Änderungsbereiche zusammen: 0,05 ha

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die getrennte Wasserentsorgung der Stadt Bad Waldsee
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

9.2.2.6 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Süden über den bestehenden Spielplatz im nördlichen Änderungsbereich; im Hintergrund die bestehenden Gehölze im Bereich der "3 Eichen"



Blick von Norden über die Zuwegung des nördlichen Änderungsbereiches zur südlich gelegenen Erschließungsstraße "Weißdornweg"



Blick von Osten aus dem Bereich der Straße "Vogelbeerweg" über den bestehenden Spielplatz im südlichen Änderungsbereich



11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

11.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bad Waldsee, den

 (Oberbürgermeister Henne)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den

 (Oberbürgermeister Henne)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" 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.

Bad Waldsee, den

.....

(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 15.05.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

K. Salinas

Artenschutz

S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Ulrike Dintzer)

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