

Große Kreisstadt Bad Waldsee
Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 04.11.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 25
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 26
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 32
6	Hinweise und Zeichenerklärung 33
7	Satzung 47
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 49
9	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 77
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 113
11	Begründung – Sonstiges 117
12	Begründung – Bilddokumentation 120
13	Verfahrensvermerke 121

- 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 Planungssicherungsgesetz** (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 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 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)

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

WA₁

Allgemeines Wohngebiet 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

WA₂

Allgemeines Wohngebiet 2 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 4. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 5. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.5 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

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

2.6 WH m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.7 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.8 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (WH ü. NHN und GH ü. NHN)**

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

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern diese nicht mehr als 50%

(einzeln oder in Summe an der jeweiligen Hausseite) der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

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

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

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

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

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

2.9 o

Offene Bauweise

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

2.10 g

Geschlossene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO; Nr. 3.2. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 a₁

Abweichende Bauweise 1; für Hauptgebäude gilt die offene Bauweise; diese wird zur Ermöglichung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme in Form eines

durchgehenden Gebäudekörpers wie folgt modifiziert: untergeordnete, zur Kreisstraße hin zurückspringende, Verbindungselemente, Anbauten oder Nebengebäude (z.B. Durchgänge, Treppenhäuser, Aufzugsbauten, etc.) dürfen unter Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Vorschriften (z.B. Brandschutzwand) ohne Grenzabstand errichtet werden. (siehe hierzu auch Abbildung in der Begründung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.12 a₂

Abweichende Bauweise 2 ("Kettenhaus"); bei der Bauform "Kettenhaus" werden die Wohngebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils die östliche Seite des Grundstückes sein. Ausgenommen ist das östlichste Grundstück, hier sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. (siehe hierzu auch Abbildung in der Begründung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.13



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.14



Nur **Hausgruppen** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.15



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

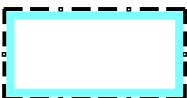
2.16



Baulinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

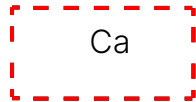
2.18



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

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

2.19



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

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

2.20 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA₁) sind Garagen ausschließlich als Tiefgaragen zulässig.

Die Garagen (gilt auch für offene Garagen, Carports) im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 2a-e, 3a-c sowie 4a-c sind vollständig in den Baukörper zu integrieren (sog. Pick Up Haus) (siehe hierzu auch Abbildung in der Begründung)

Für die geplanten Grundstücke Nr. 25b-d, 26a-c, 27b-d sowie 28a-c sind Garagen ausschließlich als Carports auf den jeweils zugehörigen Flächen für Carports (Nr. 25a, 26d, 27a, 28d) zulässig.

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. Flächen für Carports zulässig. Für die westlichen geplanten Grundstücke Nr. 20-23 gilt zudem, dass Nebengebäude als zulässige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur außerhalb des 20 m-Radius zum westlich angrenzenden Biotop und Naturdenkmal zulässig sind.

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

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Verkehrsfläche inkl. Gehweg) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen/Carports und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten);
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

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

2.21 E.../D.../H... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

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

2.22

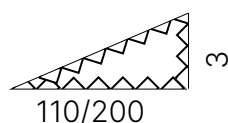


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



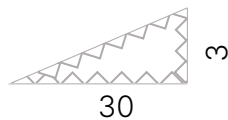
Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht

jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.24



Sichtflächen für den Fuß- und Radwegverkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.25



Verkehrsflächen

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

2.26



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

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

2.27



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.28



Straßenbegrenzungslinie für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen.

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

- 2.29**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.30**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Radfahrer und Notzu- bzw. -ausfahrt)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.31** **Zufahrten zu Stellplätzen**
Die Erschließung einzelner Stellplätze auf den Privatgrundstücken darf nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Es ist eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.32**  Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Erneuerbare Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.33** **Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA₁) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 2.34** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.35** **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbe-**
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss

schaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasser-Kanal ist herzustellen. (siehe hierzu auch Abbildung in der Begründung)

Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Versickerungsbecken zugeführt.

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.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.36



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**; bauliche Anlagen für den Spielplatz, öffentliche Retentions-/Versickerungsflächen sowie technische Anlagen sind nur außerhalb des 20 m-Radius zum westlich angrenzenden Biotop und Naturdenkmal zulässig.

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

2.37



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen; es sind ausschließlich öffentliche Retentions-/Versickerungsflächen sowie technische Anlagen außerhalb des 20 m-Radius zum westlich angrenzenden Biotop und Naturdenkmal zulässig.

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

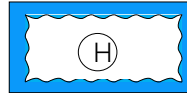
2.38



Öffentliche **Grünfläche zum Überflutungs- und Hangwasserschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung**; eine Bepflanzung ist zulässig.

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

2.39



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; hier: **Bereich zum Hangwasserschutz**

In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Wall-Mulde-Kombination zum Schutz vor wild abfließendem Wasser (Hangwasser) aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu errichten und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Der Wall muss mindestens eine Höhe von 25 cm und die Mulde mindestens eine Tiefe von 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände (auf der Konstruktionsseite) aufweisen. (Hinweis: Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien der Planzeichnung eindeutig bestimmt.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 Überflutungsschutz

Im Planungsgebiet kann es aus verschiedenen Gründen unter anderem bei Starkregen (in Folge von Kanalüberlastung, an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Auch auf unbefestigten Grünflächen kann es bei Extremniederschlägen zu erheblichen Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude die spezifischen Risiken zu analysieren und entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen (hochwasserangepasste Bauweise).

Der Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten und Grundstücken in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken kommt unter diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Ferner ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Ebenso sind Türen, Fenster und sonstige Wandöffnungen unter dem Aspekt Überflutungssicherheit hinzuprüfen. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann oder anderweitig

geschützt werden. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar. Bei der Anlage von Außenflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

Zum Schutz vor Überflutungen sollte auf die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe geachtet und diese angemessen hoch gewählt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.41 **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) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, zur Durchgrünung und zum Hochwasserschutz sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.42



Geh- und Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Stadt Bad Waldsee und der jeweiligen Versorgungsträger zur Verlegung und Unterhaltung von unterirdischen Infrastrukturleitungen (z.B. Trinkwasserleitung, Stromleitung etc.).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.), sofern diese in dem Bereich zulässig sind.

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.43 
GR/LR 2

Geh- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zur Verlegung und Unterhaltung von unterirdischen Infrastrukturleitungen (hier: Stromleitung).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

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

2.44 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die Kreisstraße rückwärtigen Gebäudeseite (Südosten) zu orientieren oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude (z.B. Innenhofsituation) anzuordnen. An den übrigen Gebäudeseiten sind vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen.

- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite (Südosten) zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.45



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.46



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Südosten, Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von

funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.47



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

Die geplanten Wohnnutzungen sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des Umstandes der vollständigen Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind die geplanten Wohnnutzungen nur zulässig, wenn die Bestimmungen der Lärmschutzfestsetzung LS 3 umgesetzt werden. Andernfalls sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

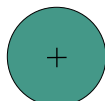
2.48



Aktive Lärmschutzmaßnahme (LSM); es ist eine durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahme mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten (z.B. als Gebäude oder als Nebengebäude, fugendicht abgeschlossen). Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine relative Höhe von 7,60 m über dem natürlichen Gelände eingehalten wird.

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.49

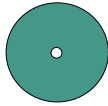


Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.50



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

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

2.51



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.52 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, zur Durchgrünung sowie als Spielplatz sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

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
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.53 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.54 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solaranlagen ist möglich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.55 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahme (LSM) (geplante Grundstücke Nr. 23a-c) sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der nach Norden zur Kreisstraße K 7941 orientierten Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank-

oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrose	div. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Spalierobst	div. Sorten
Waldrebe	Clematis-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

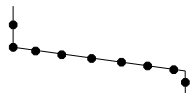
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.56 Flächen für Herstellung und Unterhaltung der Straßenbaukörper

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.57



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.58 EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregen nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.59 GOK

Oberkante des geplanten Geländes über NHN; die festgesetzte Oberkante ist auf der gesamten Grundstücksbreite (Ost-West-Ausrichtung) ansteigend ab

der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur Grundstückstiefe von 7,00 m (gestrichelte Linie) umzusetzen und darf über- jedoch, aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregen, nicht unterschritten werden (siehe hierzu auch Abbildung in der Begründung).

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

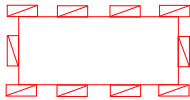
2.60



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

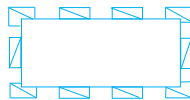
2.61



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches des Teilbereiches A** des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, welcher im Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.1 Nr.1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

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

2.62



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches des Teilbereiches B** des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, welcher im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt wird.

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

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 449.971 Ökopunkten auszugleichen, werden Ökopunkte aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 436.02.076 „Entwicklung einer artenreichen Nasswiese inkl. Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte“ zugeordnet.

Der Maßnahmenkomplex befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2010 und 2011 (Gemarkung Haisterkirch, Gemeinde Bad Waldsee). Auf der Maßnahmenfläche von rund 6,1 ha wird eine bisher intensiv bewirtschaftete Fettwiese in eine artenreiche Nasswiese umgewandelt. Für die Förderung des Kiebitz (*Vanellus vanellus*) werden zusätzlich feuchte Blänken als Nahrungshabitat angelegt, die gleichzeitig als Laichgewässer der Förderung der Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) dienen. Ziel ist es, auf der Maßnahmenfläche artenreiches und extensives Grünland zu entwickeln und dem Kiebitz sowie der Kreuzkröte zusätzlichen Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahme trägt dazu bei, wertvolle Biotopverbundflächen feuchter Standorte herzustellen, die insbesondere für Amphibien, Vögel und Insekten als Rückzugsraum und Nahrungshabitat von Bedeutung sind. Nach dem Zielartenkonzept von Baden-Württemberg hat die Gemeinde Bad Waldsee, in dessen Verantwortungsbereich diese Maßnahmenfläche fällt, eine besondere Schutzverantwortung gegenüber Feucht- und Nassgrünland und Rohbodenbiotopen inkl. zugehöriger Kleingewässer.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

4.2 SD/PD/FD

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

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

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

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 38 °

PD: 8 - 18 °

FD: 0 - 5 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 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.

Anlagen auf Flachdächern (0-5 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,45 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 21° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 21° sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) jeweils ab einer Breite von 3,00 m.

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

Zu Materialien siehe auch Punkte "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser "

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 Farben

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

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) jeweils ab einer Breite von 3,00 m.

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

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.9 Werbeanlagen in den Baugebieten

Die insgesamt zulässige Werbung in den Baugebieten wird auf 2,00 m² pro Grundstück beschränkt.

Die Werbung darf nur an der Fassade angebracht werden. Der Abstand zur Wand darf max. 0,15 m betragen. Handwerklich bzw. künstlerisch gestaltete Werbeanlagen dürfen als Ausleger auch senkrecht zur Außenwand angebracht werden. Auf der Fassade wird die Werbung nur bis zur Höhe der Dachtraufe, bei mehrgeschossigen Gebäuden höchstens jedoch bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, falls keine Fenster vorhanden sind bis max. 4,50 m ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, zugelassen.

Indirekte Beleuchtung mit Strahler und hinterleuchtete Werbeanlagen (Schattenschrift) sind unzulässig. Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen, sofern der Abstand zwischen öffentlicher Straße und Gebäude mehr als 3,00 m beträgt und die Oberkante der freistehenden Werbeanlage von der Geländeoberfläche aus ge-

messen, max. 2,50 m beträgt. Die insgesamt zulässige Werbefläche pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.10 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Gehweg) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedigung sind Hecken zulässig. Mauern als Einfriedigung sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,70 m über dem herzustellenden Gelände zulässig.

Stützkonstruktionen (Stützmauern) im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie oder der Ausführung der Erschließungsstraße erforderlich sind. Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.12 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 35 m ²	1
ab 35 m ²	2

Ausnahmsweise sind Abweichungen zulässig, wenn entsprechende Mobilitätskonzepte (z.B. Carsharing) nachgewiesen werden können.

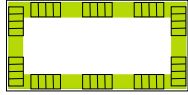
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5

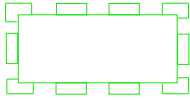
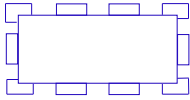
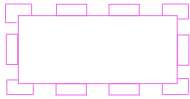
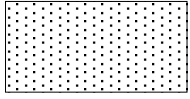
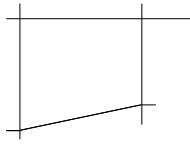
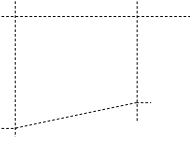
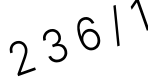
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Feldgehölze n.ö. Reute", Nr.1-8024-436-7644), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

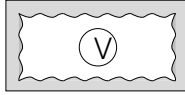
- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Drei Eichen" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Drei Eichen III" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 6.3  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Drei Eichen IV" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.7 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.9



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

6.10



Versickerungsbereich; in dem Bereich wird das Regenwasser versickert. (außerhalb des Geltungsbereiches)

6.11 **Werbeanlagen im Bereich der Kreisstraße 7941**

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Daher ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6.12 **Lichtraumprofil**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden muss, damit diese in ihrer vollen Breite nutzbar bleiben. Daher sollten Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 50cm einhalten. Dies bietet auch Vorteile beim Winterdienst. Bei Hecken ist die Wuchsentwicklung mit zu berücksichtigen.

6.13 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken**

In dem Baugebiet kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dachflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, zudem auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

6.14 **Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung**

Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaeuebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaeuebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.

- 6.15 Öffentliche Straßenbeleuchtung** Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.16 Aufschüttungen und Stützmauern, Straßenbau** Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das Hineinreichen des Straßenkörpers mit der Frostschicht und Stützbauwerken (wie beispielsweise dem Hinterbeton von Randeinfassungen) in angrenzende Privatgrundstücke ohne Kostenersatz zu dulden ist und diese nicht beseitigt bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen.
- 6.17 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.
- 6.18 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.

6.19 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.

6.20 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.

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

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

6.21 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst 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" sowie die einschlägigen Installationsvorschriften für das häusliche Wasserversorgungssystem zu berücksichtigen. Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

6.22 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sind in den Nachtstunden so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern (s.u.).

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

6.23 Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Westen (in Richtung Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand") gerichtete Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Umzusetzen sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.

Der Schutz der Biotop und Naturdenkmalflächen ist bei der Bauausführung mit Unterstützung durch eine entsprechende Fachkraft zu gewährleisten.

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 müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind 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" durchzuführen.

Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.12.2022.

6.24 Zielartenkartierung Landkreis Ravensburg

Gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg sind die nördlich angrenzenden Wiesenfläche als Magergrünland der 1. Priorität bzw. 2. Priorität kartiert.

Zum Schutz der Magerwiesen sind diese mit einem unverrückbaren Bauzaun zu schützen, so dass keine Lagerung von Materialien oder das Befahren mit Baumaschinen stattfinden kann. (vgl. 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").

Die Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu überwachen (siehe auch Punkte Artenschutz).

6.25 Biotopschutz

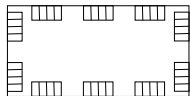
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

6.26



Flächenhafte Naturdenkmäler "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" (Nr. 84360092102) sowie "Baumgruppe mit 19 Esche, 4 Bergahornen, 3 Birken" (Nr. 84360091307), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

6.27



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 NatSchG BW geschütztes Biotop ("Feldgehölze n.ö. Reute", Nr. 1-8024-436-7644), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen (siehe Planzeichnung);

6.28 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler,

Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps- pflaume.



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Planzeichnung)



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe (OSG), die Leitung wird bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt (siehe Planzeichnung)

6.31 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 sorgsam 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 Ersteinsaat 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.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs.1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz

(LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

6.32 Grundwasserdichte Untergeschosse

Unter anderem auf Grund der Bodenbeschaffenheit, der geologischen aber auch der topografischen Verhältnisse kann ein Vernässen oder Einstauen des Arbeitsraumes um die Gebäude herum in Folge von Schichtwässern o.ä. nicht ausgeschlossen werden. Erdberührende Gebäudeteile sollten deshalb in grundwasserdichter Bauweise (weiße Wanne) ausgebildet werden. Ist mit Wasserzutritten in die Baugrube zu rechnen sollte die das Gebäude auf Auftriebssicherheit hin geprüft werden.

6.33 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Moränen-Sedimenten und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

6.34 Grundwasserschutz

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

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

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

6.35 Grundwasser und Drainagen

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

6.36 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.

6.37 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 Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Stadt Bad Waldsee vereinbart werden: info@bad-waldsee.de oder stadtplanung@bad-waldsee.de

- 6.38 Erneuerbare Energien** Die Stadt Bad Waldsee steht den Wünschen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus regenerativen Energien offen gegenüber (siehe Energie- und Klimaschutzkonzept Bad Waldsee 2020/2050). Diese können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen im Baugebiet "Drei Eichen VI", unter Einhaltung der erlassenen Festsetzungen und Vorschriften, errichtet werden.
- Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (www.bodensee-oberschwaben.de) eine Karte herausgegeben, die die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärmegewinnung und Kühlung für Baubewerber darstellt. Für die Bohranzeige bzw. die Genehmigung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg, Umweltamt Kontakt aufzunehmen (um@landkreis-ravensburg.de).
- 6.39 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.
- 6.40 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 6.41 Spielplatz** Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück,

dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

6.42 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.

6.43 Ergänzende Hinweise

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

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

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

Bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Kreisstraße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) ist die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich.

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können im Bauamt der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, Ravensburger Straße 2, 88339 Bad Waldsee, eingesehen werden.

6.44 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.

6.45 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

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 Planzeihenverordnung (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 den Teilbereich A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 02.12.2024 sowie den Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 02.02.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 04.11.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.11.2024.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 04.11.2024 beigelegt, 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 für Hauptgebäude
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Widerkehre und Zwerchgiebel
- Dachaufbauten
- Materialien für die Dachdeckung

- Farben
- Werbeanlagen in den Baugebieten
- Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

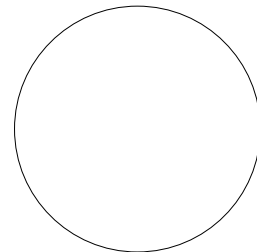
Der Teilbereich A und der Teilbereich B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Teilbereich A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Waldsee, den 06.12.2024
sowie den 23.03.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsigel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".
- 8.1.1.2 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 gemäß § 215a Abs. 3 BauGB erforderlich, da die Aufstellung des Teilbereiches A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB). Für Teilbereich B gilt dies auf Grund der Anwendung des Regelverfahrens.
- 8.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Teilbereiches A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" zu erwarten sind, gelten nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 215a Abs. 3 BauGB). Für Teilbereich B gilt dies auf Grund der Anwendung des Regelverfahrens.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes, Lage im Raum

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Gesamt-Bereich befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes im Ortsteil "Reute". Er liegt im Nordosten des Ortsteiles südlich der K 7941.
- 8.1.2.2 Der Gesamt-Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Bestandsbebauung im Nordosten und schließt an diese bis zur Bebauung an der Straße "Friedenslinde" direkt an. Von dort erfolgt eine Aufweitung der Bebauungskante nach Osten um sieben Bauplätze. Diese aufnehmend verläuft der Geltungsbereich Richtung Westen, um sodann abknickend nach Norden bis zur K 7941 zu verlaufen, von welcher die geplante Zufahrt und die notwendigen Straßenflächen ebenfalls enthalten sind. Insgesamt östlich des Plangebietes und teils südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Gesamt-Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 171/1, 171/7, 171/9 (Teilfläche), 172 (Teilfläche), 172/1, 172/2, 233 (Teilfläche), 236 (Teilfläche), 236/1, 237 (Teilfläche), 640 (Teilfläche) und 640/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.

- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Gesamt-Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Gesamt-Bereiches weist eine zentrale gelegene Senke auf, von der aus das Gelände nach Osten und Westen hin leicht ansteigt. Im östlichen Randbereich steigt das Gelände dann markant an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. vorgemerkt. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auch keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Der Großen Kreisstadt Bad Waldsee stehen somit insgesamt wenig frei verfügbare Flächen für Wohnbauplanungen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee für Familien als attraktiv gilt und die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs anzeigt. Ein deutliches Wachstum wird somit erwartet, wobei auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes auch immer eine stete Nachfrage zu verzeichnen ist. Auch die positive gewerbliche Entwicklung sorgt für einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen, 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Außerdem strömen wochentags bereits jetzt bis zu 1.500 Pendler nach Bad Waldsee. Weiterhin tragen auch die konstante Höhe der Geburtenrate der letzten Jahre und auch das positive Wanderungssaldo zu weiterem Wohnraumbedarf bei. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Ihr erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / "Landesentwicklungsachsen"
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.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 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.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
 - 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).
 - 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:
Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettngang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)
 - 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
 - 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

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

– 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

– 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

Das Teil-Oberzentrum Friedrichshafen mit der Gemeinde Oberteuringen.

Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.

Die Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny, Markdorf, Meckenbeuren, Mengen, Meßkirch, Salem (Teilorte Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld) und Tettngang.

Die Kleinzentren Altshausen, Ostrach, Herbertingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf.

– 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

8.2.3.3 Zu Ziel 2.4.0 (N) 3 "Innenentwicklung", 2.4.1 (Z) 6 "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" und 2.4.1 (Z) 3 "Bedarf" des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich einer steten hohen Wohnbedarfsnachfrage ausgesetzt. Es sind zahlreiche konkrete Anfragen vorhanden oder vorgemerkt. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. ebenfalls vorgemerkt. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zudem eignet sich der Ortsteil "Reute" auf Grund der guten infrastrukturellen Einrichtungen und der Erreichbarkeit zur Kernstadt für eine weitere Entwicklung.

- 8.2.3.4 Gemäß des Regionalplans hat die Große Kreisstadt Bad Waldsee zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "Mittelzentrum" in einem ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind für den gesamten Bereich mehrere Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sowie Einzelhäuser/Gesamt-Doppelhäuser (teilweise ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Typ 1) bzw. mit 3-6 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte (Typ 2, 5 und 6)) sowie 33 Reihenselemente/Kettenselemente (mit je 2 Wohnungen (Typ 3 und 4)) vorgesehen.

Die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weisen für Bad Waldsee eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2, in Mehrfamilienhäusern von 5,5 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt für das gesamte Plangebiet eine Bruttowohndichte von 57 EW/ha. Somit wird die im Regionalplan vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte im vorliegenden Bebauungsplan unterschritten.

Da es jedoch entscheidend ist, die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte in der gesamten Kommune im Mittel einzuhalten, werden alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einbezogen. Im bisherigen Mittel der Stadt Bad Waldsee wird die Bruttowohndichte von 70 EW/ha nach Plansatz PS 2.4.1 Z (6) eingehalten. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

8.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



- 8.2.3.6 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.7 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute). Die überplanten Flächen werden hierin im Süden als Wohnbaufläche (W) Planung dargestellt. Im Norden liegen Flächen für die Landwirtschaft. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich A im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Für den Teilbereich B erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Flächenkompensation.

8.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



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

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft. Schon seit 2014 bestehen in diesem Bereich Bestrebungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Grund der weiterhin hohen Nachfragen und Lösung der Erschließungssituation über die Kreisstraße konnte der Geltungsbereich nach Norden hin aufgeweitet werden. Auch die bereits teilweise im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche (W) untermauert den gewählten Standort und dessen Aufweitung nach Norden.

8.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Teilbereich A wurde insbesondere auf den Anschluss über die Kreisstraße und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hingewiesen.

8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur 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 Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit

mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei werden auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht sowohl für Teilbereich A als auch Teilbereich B den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Gesamt-Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.
- 8.2.4.7 Die Aufstellung des Teilbereiches A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei rd. 8.711 m² und somit unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB eingehalten.
- 8.2.4.8 Der Teilbereich B war bislang für eine Umsetzung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB vorgesehen. Da der Bereich jedoch nicht dem Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2022 zu Grunde lag wird in Bezug auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 01.10.2024 nunmehr die Aufstellung des Teilbereiches B des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Regelverfahren umgesetzt.
- 8.2.4.9 Für Teilbereich A wird ein Teil-Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 vorgesehen, um den Bereich im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB abschließen zu können. Für Teilbereich B wird zeitnah daran anschließend ein eigenständiger Teil-Satzungsbeschluss gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gelten für den Gesamt-Bereich, funktionieren aber sowohl für Teilbereich A als auch Teilbereich B eigenständig.
- 8.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 8.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Drei Eichen VI" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in mehreren Unteralternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Nachfrage nach verschiedenen Bauformen, angrenzende Biotop, Abstände und Lärmschutz zur Kreisstraße, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt. Für die städtebaulichen Entwürfe bzw. Lösungsmöglichkeiten wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Gebäude- und Wohnformen konzipiert.
- 8.2.5.2 Die allen städtebaulichen Entwürfen zu Grunde liegende Skizze zur finalen Alternative 1 sieht eine Ringschließung ausgehend von der Kreisstraße im Norden vor. Dabei sind bereits hier die Mehrfamilienhäuser im Norden im direkten Anschluss an die Kreisstraße situiert. Nach Süden schließen dann Einzel-, Reihen- und Kettenhausgrundstücke an. Im südlicheren Bereich der Alternative ist eine Grünspange zwischen dem bestehenden Spielplatz im Bestand "Drei Eichen" und der Freiräume östlich des Plangebietes vorgesehen. Von dieser Grünspange zweigt im westlichen Bereich der Alternative eine Fußwegeverbindung in Richtung Kreisstraße ab.



Alt. 1

- 8.2.5.3 Die weiter verfolgte Unteralternative 1.3 zur Alternative 1 greift die Grundlage aus Alternative 1 komplett auf, berücksichtigt jedoch nach Süden hin den bestehenden Grenzverlauf entlang der Flst.-Nr. 236, so dass die Ringerschließung geradliniger nach Süden verläuft. Die Mehrfamilienhäuser im Norden sind nunmehr parallel zur Kreisstraße ausgerichtet und nicht mehr im Bogen. Zudem wurden in dieser Unteralternative im östlichen und zentralen Bereich nunmehr ausschließlich Reihenhäuser vorgesehen, welche durch untergeordnete Verbindungswege erschlossen werden.



Alt. 1.4

- 8.2.5.5 Letztendlich wurde die geringfügig von Alt. 1.4 abweichende Unteralternative 1.5 als Grundlage für die konkrete Ausarbeitung des Bebauungsplanes genommen. Hierbei kamen noch Erweiterungsflächen im Südosten hinzu. Die untergeordneten Verbindungswege bei den geplanten Reihenhausgrundstücken wurden auf ein Mindestmaß reduziert, die zugehörigen Carportflächen optimiert. Bei der Wahl dieser Unteralternative fanden Kriterien wie weitere Grundstücksverfügbarkeit im Osten, optimierte Ausnutzung der vorhandenen Flächen und eine Übereinstimmung mit der finalen Erschließungs- und Bebauungsplanung Berücksichtigung.



Alt. 1.5

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Im Westen in Richtung des Biotopes sind Grünflächen vorgesehen, welche Richtung Osten durch das Plangebiet ca. mittig fortgeführt werden. Hierdurch kann für das geplante Quartier eine hohe Aufenthaltsqualität, vor allem für die angrenzenden Grundstücke geschaffen werden, sie tragen zur Gliederung des Baugebietes bei und schaffen hochwertige Bereiche des Wohnumfeldes.

- 8.2.6.2 Innerhalb der ringförmigen Erschließung sind kompaktere Bauformen vorgesehen, die sich darüber hinaus bis zur K 7941 und weiter nach Westen erstrecken. Hier soll verdichteter Wohnraum geschaffen werden. Die genau herausgearbeitete Struktur des Gebietes spiegelt sich auch in den unterschiedlichen sechs Typen wider.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für den Gesamt-Bereich ist insgesamt ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Plangebietes eingearbeitet. Im Norden ist ein allgemeines Wohngebiet 1 festgesetzt, während im mittleren und südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgesehen ist. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.

Als Festsetzungsalternative 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.

- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 ist das gesamte Nutzungsspektrum der allgemein zulässigen Nutzungen vorgesehen. Der einzige Unterschied im Bereich des Wohngebietes 2 ist die dortige teilweise Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Hier sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit zurückgenommen. Der weiter südlich situierte Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung 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. Dies erfordert eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im gesamten allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen

aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Durch die einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

8.2.7.3 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 der Grundflächenzahl im Gesamt-Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 bis 0,55 befindet sich nur teilweise im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Überschreitung auf 0,55 bei Typ 3 ist sinnvoll, da in diesem hauptsächlich zentral gelegenen Bereich nur Hausgruppen zulässig sind. In diesem Zusammenspiel der Festsetzungen ist es erforderlich, eine höchstmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten. Aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen wäre ein geringerer Wert nicht realistisch umsetzbar. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Gesetzgeber die in § 17 Abs. 1 aF geregelten Obergrenzen in "Orientierungswerte für Obergrenzen" umgewandelt, so dass die grundsätzliche Verbindlichkeit dieser – in den Werten unverändert gebliebenen – Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan entfallen ist. Die Stadt macht somit von ihrem planerischen Spielraum Gebrauch, verdichtet Wohnformen im zentralen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Größtenteils in den Randbereichen und angrenzend an die Bestandsbebauung werden die Orientierungswerte bis 0,40 eingehalten und stellen entsprechend der Vermutung eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht

ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude und dient als Maßbestimmungsfaktor, der das äußere Erscheinungsbild kennzeichnen soll.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

8.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 5 und 6) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die beim Typ1 festgesetzte abweichende Bauweise 1 (a₁) ist erforderlich, da in diesem Bereich eine aktive Lärmschutzmaßnahme umzusetzen ist, die als Gebäude oder als Nebengebäude umgesetzt werden kann. Hauptbaukörper sollen jedoch die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, gleichzeitig sind Anbauten und/oder Verbindungsbauten, welche über die Länge der offenen Bauweise hinausgehen und auch als Grenzbebauung umgesetzt werden, erforderlich, um die fugendicht erforderliche Bebauung auf der gesamten Länge der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme umsetzen zu können. Zur Auflockerung der Bebauung soll es sich bei diesen Anbauten und/oder Verbindungsbauten jedoch um zurückspringende und untergeordnete Gebäudeteile handeln, wie dies auch der städtebauliche Entwurf Alt. 1.5 vorsieht.



Bei der abweichenden Bauweise 2 (a₂) für die Hausform "Kettenhaus" in Typ 4 werden die Wohngebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Grundstücksseite hin errichtet. Zwischen der gegenüberliegenden Grundstücksseite und dem Wohngebäude sind die Garagen als Grenzgaragen und an das Wohngebäude angrenzend umzusetzen (siehe auch städtebaulicher Entwurf Alt. 1.5).



Die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise für den Typ 3 erfolgt auf der Grundlage des planerischen Konzeptes, im inneren Bereich und Richtung Osten verdichtete Bauweisen in Form von Reihenhäusern zu schaffen.

- 8.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind im gesamten Gebiet so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Baugrenzen reichen fast durchgehend über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Durch die jeweils gewählten Typen für die einzelnen Bereiche können die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu Reihen- oder Kettenhäusern umgesetzt werden.

Im Norden entlang der Kreisstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um hier die notwendige Gebäudekante, auch in Bezug auf die Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme, zu schaffen.

Nebengebäude (z.B. Garagen und Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der zusätzlichen Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Im nördlichen Teil des inneren Erschließungsrings sind auf Grund der geplanten Hausgruppen und der geplanten Grundstücksabgrenzungen ausschließlich Carports in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.



Richtung Osten ist auf Grund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zur verdichteten Bebauung eine Integration von Garagen (auch Carports) in die Gebäude vorgesehen. Hier sollen so genannte Pick-Up-Häuser (siehe Abbildung) entstehen, bei den das unterste Geschoss zur Unterbringung der Garagen/Carports und die oberen Geschosse zum Wohnen genutzt werden. Dies bietet sich auch auf Grund der hier nach Osten ansteigenden Hangkante an.

Für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA₁) in denen die Umsetzung von Geschößwohnungsbauten vorherrschend sein wird, sind Garagen

ausschließlich als Tiefgaragen zulässig. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, eine Überzahl an oberflächlich in Erscheinung tretender Baukörper dieser Art zu vermeiden und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Flächen für Tiefgaragen wurden nicht festgesetzt, diese sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen bzw. Flächen für Carports zulässig.

- 8.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Durch die Festsetzungen werden diese baulichen u.a. in ihrer Höhe beschränkt.

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

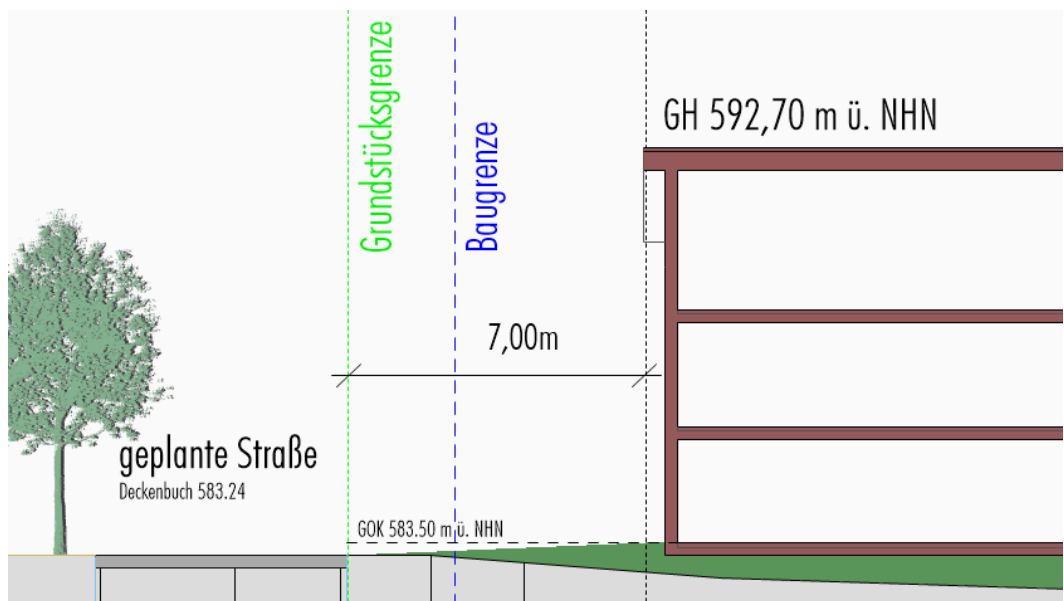
Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 8.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Trotz ermöglichter und teils auch gewünschter verdichteter Bauweise muss auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes vor allem im südlichen Bereich sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles eine Einschränkung erfolgen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Für die größeren und von der Erschließung her direkt am Eingang zum neuen Baugebiet gelegenen Grundstücke im Norden des Plangebietes wird jedoch eine flexible bzw. auf eine höhere Anzahl an Wohnungen ermöglichende Festsetzung gewählt. Die Grundstücke im südlichen Bereich sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine zu hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine durchschnittliche Bebauung ausgelegt. Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist

es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.7.9 Zum Schutz vor Hangwasser wird im gesamten östlichen Bereich sowohl für Teilbereich A als auch B entlang des bestehenden Hangs ein Bereich zum Hangwasserschutz (Wall-Mulde-Kombination) auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird entstehendes Hangwasser vor den Grundstücken angefangen und nach Norden bzw. Süden weggeleitet, wo es entsprechend in öffentliche Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann.
- 8.2.7.10 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Somit wird sichergestellt, dass auch im Falle eines Starkregenereignisses kein Wasser ins Gebäude oder auch über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.

8.2.7.11 Vor dem Hintergrund des Schutzes im Falle eines Starkregenereignisses ist auch die Oberkante des geplanten Geländes für die südlichen Grundstücke des Plangebietes festgesetzt. Diese liegt ca. 0,30 m über den höchsten Punkte der angrenzenden Erschließungsstraße. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich das Wasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen, welches auf Grund des geplanten Höhenverlaufs letzterer mit Gefälle nach Süden verläuft, in diesen Grundstücken ansammelt und ggf. weiter nach Süden fließt. Daher ist in einem festgesetzten Streifen von 7,00 m ein entsprechendes, gleichmäßiges ansteigendes und leicht nach Norden abfallendes Gelände zu modellieren. Die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes ist dabei bei 7,00 m zu erreichen (siehe Abbildung, beispielhaft für das geplanten Grundstück Nr. 18). Vor dem Hintergrund des Schutzes im Falle eines Starkregenereignisses sind auch die Zufahrtsverbote im Bereich einzelner südlicher Grundstücke (Nr. 13, 14, 15, 18 und 19) festgesetzt, damit hier der geplanten Bordstein unbeeinträchtigt bleibt.



8.2.8 Infrastruktur

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

- 8.2.8.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.
- 8.2.8.5 Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksfläche Nr. 1 ist die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes¹ erforderlich. Den nördlichen Bereich des Plangebietes queren Wasserleitungen der OSG, welche im Zuge der Planung verlegt werden sollen.
- Die Geh- und Leitungsrechte 1 im Bereich der Grundstücke des Typ 3 erfolgen ebenfalls vor dem Hintergrund, dass auf den Grundstücken in einem Streifen von 0,50 m ggf. noch Infrastrukturleitungen verlegt werden müssen.
- 8.2.8.6 Die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes 2 erfolgt, um den Verlauf der hier bestehenden Stromleitung zu sichern und für Wartungsarbeiten zugänglich zu machen.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende gesamte Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K 7941 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von hier erfolgt die ringförmige Erschließung nach Süden. Über die Kreisstraße besteht zudem eine direkte Anbindung an den Hauptort Bad Waldsee.
- 8.2.9.2 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße ist eine Linksabbiegespur eingeplant. Zudem ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAS^t (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) sowie Zufahrtsverbote zu den Grundstücken gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Gleiches ist für den Fuß- und Radwegverkehr festgesetzt. Zur Einhaltung eines Abstandes von 15 m sind in diesem Bereich Flächen festgesetzt, in denen bauliche Anlagen nur in Form von Zufahrten und Stellplätzen zulässig sind, so dass keine Hochbauten entstehen können.
- 8.2.9.3 Die innere Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen und Fußwege) wird hier sichergestellt, dass alle Baugrundstücke für Fußgänger gefahrlos erreichbar sind.
- 8.2.9.4 Die Zufahrtsverbote zu den Grundstücken nördlich und südlich der nördlichen Verbindungsspanne erklärt sich vor dem Hintergrund der geringen Ausbaubreite dieser Straße sowie der geplanten Reihenhausbebauung. Durch die Zufahrtsverbote soll verhindert werden, dass in den nördlich und südlich an die Verbindungsspanne angrenzenden Grundstücksbereichen Zufahrten oder

private Stellplatzflächen entstehen. Hierdurch könnten Einschränkungen hinsichtlich der nutzbaren Breite der Straße und damit Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit entstehen, welche bereits im Vorfeld vermieden werden sollen.

- 8.2.9.5 Die bestehende Verkehrsfläche zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet soll lediglich als Notzu- und -ausfahrt dienen, für den seltenen Fall, dass die Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße K 7941 nicht möglich ist. Es erfolgen entsprechend Maßnahmen auf Ausführungsebene. Im Bebauungsplan ist Notzu- und -ausfahrt entsprechend festgesetzt.
- 8.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

8.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar nordwestlich verlaufenden Kreisstraße K 7941 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der K 7941 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 12.04.2024). Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts bis zu einem Abstand von ca. 110 m zur Straßenmitte überschritten werden. Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es tags zu Beurteilungspegeln von 68 dB(A) und nachts zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A). Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte von 13 dB(A) tags und nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber und nachts um jeweils 9 dB(A) überschritten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Realisierung einer zeitlich vorgelagert Riegelbebauung entlang der Kreisstraße gelöst. Diese führt zu einer Einhaltung der Orientierungswerte an der dahinter liegenden Bebauung. Die geplanten Wohnnutzung der dahinter liegenden Gebäude sind somit erst nach vollständiger Errichtung des Gebäuderiegels ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Sollten die dahinter liegenden Gebäude vor Umsetzung des Gebäuderiegels genutzt werden, so sind an diesen passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräume auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten) erforderlich.

Aufgrund der Erschließungsstraße kann nicht entlang der gesamten Nordwestgrenze des Plangebiets ein durchgängiger Gebäuderiegel errichtet werden. Ein weiterer Geschosswohnungsbau ist nordöstlich der Erschließungsstraße geplant. Dieser weist aufgrund seiner Ausrichtung nur eine geringfügige abschirmende Wirkung auf, so dass es nicht zielführend ist diesen als zeitlich vorgelagerte Bebauung festzusetzen.

Am Gebäuderiegel selbst, sind für die Nord-, Ost- und Westfassade passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume auf

die lärmabgewandte Gebäudeseite, Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109) erforderlich, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind. An der Südfassade des Gebäuderiegels wird durch die Eigenabschirmung des Gebäudes ein ruhiger Bereich geschaffen.

Für den im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Geschosswohnungsbau sind ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume, Schalldämmung der Außenbauteile) als Festsetzung enthalten.

An der im Nordosten geplanten Reihenhausbebauung werden die Orientierungswerte noch geringfügig überschritten. Hier ist eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen auf drei Gebäudeseiten möglich. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

8.2.10.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

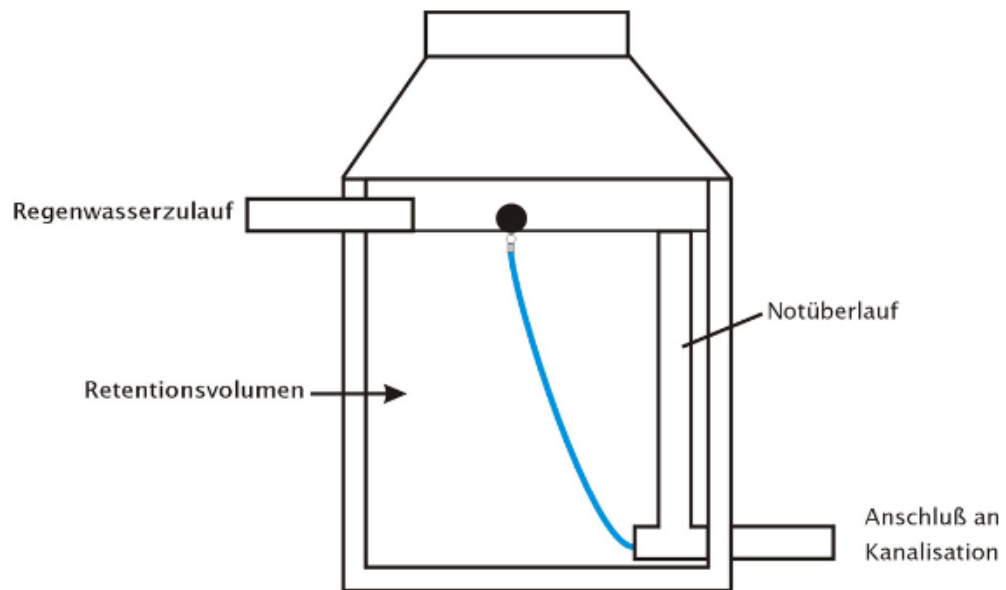
8.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.11 Wasserwirtschaft

8.2.11.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 8.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Retentionszisternen (siehe Abbildung) mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu puffern.



Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Regenwasser dem unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches geplanten Versickerungsbecken zugeführt. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

- 8.2.11.4 Zum Schutz vor Hangwasser aus den Bereichen des "Grindelsberg", welche östlich des Plangebietes anschließen, wird eine Wall-Mulde-Kombination östlich entlang des Plangebietes auf der kompletten Länge von Nord nach Süd sowohl für Teilbereich A als auch B umgesetzt. Diese befindet sich auf öffentlichen Grünflächen und kann nach Umsetzung auch mit Pflanzungen versehen werden. Der Abfluss des hier aufgefangenen Hangwassers erfolgt entweder Richtung öffentlicher Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes oder Richtung offener Landschaft jeweils nach Süden. Von hier wird es weiter in Richtung des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 233 geleitet, wo es versickern bzw. dem hier geplanten Versickerungsbereich zugeführt werden kann.
- 8.2.11.5 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 8.2.11.6 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.

8.2.12 Gebäudetypen

- 8.2.12.1 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 nördlichen Bereich entlang der Kreisstraße vorgesehen. Er ist als Mehrfamilienhaus in dreigeschossiger Bauweise konzipiert und schafft entlang der Kreisstraße eine Gebäudekante, welche auch der Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich dient. Die Wohnungsanzahl wird nicht beschränkt, um entsprechend den Entwicklungsvorstellungen möglichst viel Wohnraum bzw. auch Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Menschen schaffen zu können.
- Typ 2 ist am Rand Richtung Westen sowie teils zentral und im südöstlichen Bereich festgesetzt. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 6 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 3 und Typ 4 verkörpern den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ in geschlossener Bauweise als Hausgruppe bzw. in abweichender Bauweise als Kettenhaus. Er ist größtenteils zentral im Plangebiet sowie im Osten angesiedelt.
- Typ 5 und Typ 6 im Süden und Südosten des Plangebietes können als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen genutzt werden. Doppelhäuser sind nicht vorgesehen, auch auf Grund der teilweisen Hanglage, v.a. der östlichen Grundstücke. Die Unterscheidung liegt in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, welche beim Typ 6 mit der Anzahl zwei begrenzt ist, um hier einen geeigneten Übergang zum südlich angrenzenden Bestand zu schaffen.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Drei Eichen VI" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils "Reute" ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gesamt-Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Unmittelbar westlich befindet sich in einer dem Ortsrand vorgelagerten aufgelassenen Kiesgrube ein Feldgehölz. Im Süden und Südwesten schließt die bestehende Ortsrandbebauung an. Die Flächen unmittelbar östlich und nördlich werden landwirtschaftlich genutzt, wobei das Gelände in Richtung Osten zum Grindelsberg ansteigt. Nördlich verläuft die Kreisstraße 7941.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute im südlichen Bereich als Wohnbauflächen (Bestand und Planung) dargestellt. Im nördlichen und südöstlichen Bereich besteht die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nur teilweise mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht überall erfüllt. Es erfolgt daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich A. Für den Teilbereich B erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Flächenkompensation.
- 9.1.1.4 Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung eines Wohngebietes gut geeignet, da er unmittelbar nördlich an ein Wohngebiet anschließt. Gleichzeitig bleiben die exponierten Hanglagen des östlich anschließenden "Grindelsberges" unbebaut. Auch aus naturschutzrechtlicher Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten.
- 9.1.1.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan (R18) "Drei Eichen VI" 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, da die Aufstellung des Teilbereiches A des Bebauungsplanes (R18) "Drei Eichen VI" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2

Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB). Für Teilbereich B gilt dies auf Grund der Anwendung des Regelverfahrens.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Gesamt-Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4 ha, davon sind 2,43 ha allgemeines Wohngebiet, 0,97 ha Verkehrsflächen und 0,59 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der gesamte erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 449.971 Ökopunkten wird vollständig über Zukauf erbracht. Die notwendigen Ökopunkte werden aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 436.02.076 „Entwicklung einer artreichen Nasswiese inkl. Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte“ zugeordnet.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Auch sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG sind vom vorliegenden Bebauungsplan (Gesamtgebiet) nicht betroffen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 09.12.2010) und Landschaftsplan (Fassung vom April 1979)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute im südlichen Bereich als Wohnbauflächen (Bestand und Planung) dargestellt. Im nördlichen und südöstlichen Bereich besteht die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nur teilweise mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht überall erfüllt. Es erfolgt daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich A. Für den Teilbereich B erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Flächenkompensation.

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee stellt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche (Bestand) und im nördlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die östlich und westlich angrenzenden Gehölze sind als bestehende Vegetationsstrukturen dargestellt.

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung (Gesamtgebiet) nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich zwei Kilometer westlich (FFH-Gebiet "Altdorfer Wald", Nr. 8124-341).

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Umliegend um das Gesamt-Plangebiet befindet sich das aus drei Teilflächen bestehende, gemäß § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Feldgehölze nordöstlich 'Reute'" (Nr.1-8024-436-7644). Eine Beeinträchtigung des Biotops ist bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe auch nachfolgende Erläuterungen zum Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Zwei der drei o.g. Teilflächen sind zudem gem. § 30 NatSchG BW als flächenhafte Naturdenkmale geschützt (Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand", Nr.8436-009-2102 (westliche Teilfläche); Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken", Nr.8436-009-1307 (nordöstliche Teilfläche)).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung (Gesamtgebiet) nicht betroffen.

9.2 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)

9.2.1 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)

9.2.1.1 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.

- Das Gesamt-Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt (in den vergangenen Jahren u.a. Kleegrasmischung und Ackersenf, dann Mais, dann Mais und Winterweizen). Derzeit befindet sich eine Grünlandeinsaat mit überwiegendem Anteil aus Obergräsern auf der Fläche. Auf einer Teilfläche im Westen befindet sich eine artenarme Fettwiese, die insbesondere im Übergangsbereich zu dem Feldgehölz im Westen einige Saumarten wie z.B. Echte Nelkenwurz und Gamander-Ehrenpreis enthält; davon abgesehen finden sich die üblichen Fettwiesen-Arten.
- Unmittelbar westlich besteht in einer ehemaligen Abgrabungsstelle ein biotopkartiertes und als Naturdenkmal geschütztes Feldgehölz, das insbesondere Vögeln als Brut- und Nahrungshabitat dient (siehe Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begehungen weiter unten).
- Die nordöstlich liegenden Wiesenflächen sind gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Magergrünland der 1. Priorität kartiert.

- Das nördliche Plangebiet ist gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der 2. Priorität für den Neuntöter. Ein Vorkommen dieser Vogelart im Plangebiet ist derzeit sehr unwahrscheinlich: Die Feldgehölze sind sehr hoch und dicht und weisen damit eher waldartige Strukturen auf; zudem wird das Gebiet bereits seit einigen Jahren als Acker genutzt, so dass für den Neuntöter keine optimalen Lebensraumbedingungen bestehen. Die Art wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen auch nicht nachgewiesen.
- Östlich des Gesamt-Plangebietes befindet sich gemäß Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ein Lebensraum der Priorität 1 für die Feldlerche; ein Vorkommen dieser Vogelart ist auf Grund der bestehenden Kulissenwirkung durch die Feldgehölze im nahen räumlichen Umfeld der Gehölze und damit auch im Plangebiet selbst sehr unwahrscheinlich. Auch die artenschutzrechtlichen Begehungen erbrachten keine Hinweise auf Offenlandbrüter.
- Um zu ermitteln, ob im Gesamt-Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen, wurde das Gebiet bereits im Sommer 2015 viermal durch einen Biologen begangen (30.04.2015, 12.05.2015, 02.06.2015 und 17.06.2015). Hierbei wurden keine relevanten Reptilienarten im oder um das Plangebiet festgestellt. Die Bäume des Naturdenkmales waren nur beschränkt für eine Baumkontrolle zugänglich. Dennoch konnten zahlreiche Baumhöhlen und Spalten nachgewiesen werden. In einem der Bäume konnte die Brut des Stares in einem Seitenast festgestellt werden. Ferner konnten auch Nistkästen für Höhlenbrüter gefunden werden. Im Rahmen der Begehungen konnten zusätzlich zum Star im Bereich des Naturdenkmales bzw. der Biotopfläche Nachweise von Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Türkentaube erbracht werden. Hiervon nutzen Star und Rabenkrähe das Plangebiet zur Nahrungssuche. Südlich des Flächennaturdenkmales "3 Eichen" befand sich eine Brutstätte des Haussperlings an einem Bestandsgebäude. Die Fledermausfauna wurde über 39 Nächte (zwischen dem 30.04.2015 und dem 06.09.2015) mittels stationärem batcorder-System erfasst. Die Erfassung ergab 225 Aufnahmen von Zwergfledermäusen, drei Aufnahmen von tief-rufenden Pipistrellus-Arten (vermutlich Rauhautfledermaus), vier Aufnahmen nyctaloider Arten (z.B. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) und elf Aufnahmen Myotis-Arten (vermutlich Kleine Bartfledermaus). Angesichts des langen Erfassungszeitraums ist dies ein sehr begrenztes Aufkommen von Fledermausaktivität. Lediglich einzelne Individuen der Zwergfledermaus scheinen den Daten zu Folge den Bereich des Naturdenkmales regelmäßig zu nutzen.
- Da sich das Gesamt-Plangebiet im Vergleich zur Planung von 2017 vergrößert hat, wurde das Gebiet 2022 erneut von einem Biologen begangen. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Stand 19.12.2022, Sieber Consult GmbH) kombiniert mit den Ergebnissen aus 2015 dargestellt. Aus der Erweiterung ergeben sich keine Konflikte, da insb. intensiv landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden, welche nur eine geringe Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat aufweisen.

- Zusammenfassend besteht im Bereich der Feldgehölze und ihrer Säume eine höhere Artenvielfalt; die Ackerflächen sind dagegen sehr artenarm. Der Umbruch des ehemals im Plangebiet vorhandenen Magergrünlands zu Acker beeinträchtigt den Biotopverbund zwischen den einzelnen Feldgehölzen und stellt eine gewisse Vorbelastung des Plangebietes dar. Darüber hinaus ist mit zeitweisen Störungen durch das angrenzende Wohngebiet zu rechnen (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher).
- Basierend auf den Kriterien der Naturnähe, Empfindlichkeit und des Vernetzungsgrades der betrachteten Lebensräume ist die Bedeutung der Gesamt-Flächen für das Schutzgut insgesamt mittel.

9.2.1.2 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.

- Vorrangflur I auf Fl.-Nr. 236/1
- Das Gesamt-Plangebiet befindet sich im Bereich der jüngeren Eisrandlandschaft, der geologische Untergrund ist von den würmzeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers geprägt. Durch chemische und physikalische Verwitterungsprozesse bildete sich aus den Moränensedimenten eine Verwitterungsdecke aus, die derzeit von einer rund 30 cm mächtige Oberbodenauflage überdeckt wird (überwiegend in Form von Ackerkrume: sandiger, schwach humoser, schwach organischer Schluff). Die Verwitterungsdecke reicht bis in eine Tiefe von maximal 1,50 m. Sie ist als schwach sandiger bis stark sandiger, schwach toniger Schluff zu charakterisieren, der lokal auch Beimengungen an Kieskorn und Wurzelresten beinhaltet. Die lehmige Verwitterungsdecke ist gering tragfähig sowie frost- und witterungsempfindlich. Die Moränenablagerungen reichen bis zur Endtiefe der Aufschlüsse (5,00 m unter Geländeoberkante) und bestehen im Plangebiet vorwiegend aus Moränensand (schwach schluffige bis schluffige Fein- bis Grobsande mit variablem Anteil an Kieskorn). Lokal und mit stark schwankender Schichtmächtigkeit von 0,50 m bis 1,40 m finden sich darüber hinaus Grundmoränensedimente (Geschiebelehm: Sand-Schluff-Gemisch oder kiesiger bis stark kiesiger, schwach sandiger Schluff). Einen weiteren Anteil der Moränenablagerungen bildet der Moränenkies, der als sandiger bis stark sandiger, schwach schluffiger bis schluffiger Fein- bis Grobkies zu beschreiben ist. Innerhalb der Moränensedimente ist mit dem Auftreten von Steinen und großen Blöcken bis hin zu Findlingen zu rechnen. Details zu den geotechnischen und bodenkundlichen Untersuchungen finden sich im Geotechnischen Bericht zum Baugebiet "Drei Eichen VI" der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 28.11.2016.

- Gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg (M1:50.000) stehen im mittleren und südlichen Plangebiet holozäne Abschwemmmassen an (Material umgelagerter Kulturböden: wechselnd tonig-sandiger Schluff). Im östlichen und westlichen Gebiet sowie im nördlichen Anschluss ist dagegen Geschiebemergel zu erwarten (Diamikte, Schotter, Sande und Feinsedimente aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und späterem Eiszerfall). Laut der Bodenkarte von Baden-Württemberg (M1:50.000) haben sich aus dem Geschiebemergel Parabraunerden entwickelt, aus den Abschwemmmassen dagegen ein Kolluvium (durch Erosion entstandene Lockersedimente).
- Die vorkommenden Böden sind derzeit unversiegelt und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Laut der Reichsbodenschätzung liegt im größten Teil des Plangebietes sehr gut verwitterter und leistungsfähiger Boden vor. In diesen Bereichen ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. die Bodenfunktionen insg. als hoch einzustufen; es handelt sich daher um einen bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort. Im Übergangsbereich zur südwestlich angrenzenden Bebauung und zum westlich liegenden Feldgehölz sind die Böden nur von mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Der Durchlässigkeitsbeiwert der Moränenkiese wurde im Rahmen eines Sickerversuchs im Gelände mit $k_f = 4,67 \cdot 10^{-5}$ m/s bestimmt; sie sind damit als durchlässig einzustufen. Auch bei den Laborversuchen wurde für die Moränenkiese und -sande ermittelt, dass diese durchlässig sind. Die Verwitterungsdecke und Grundmoräne sind dagegen nur schwach wasserdurchlässig.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Gesamt-Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Gesamt-Plangebiet nicht vor.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung im November 2016 wurde in keiner der abgeteufte Rammkernbohrungen oder den Schürfgruben ein Wasserzufluss beobachtet (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr-

und Geotechnik mbH vom 28.11.2016). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den erkundeten Moränenkiesen und -sandem um einen Porengrundwasserleiter handelt, der jedoch bis zur Erkundungstiefe (5,00 m) nicht wasserführend ist. Auf den bindigen Horizonten der Grundmoräne und den feinkornreicheren Sanden innerhalb der lockeren Moränenablagerungen ist mit Sicker- bzw. Schichtwasser zu rechnen.

- Da die filternden Deckschichten gut ausgebildet sind (Verwitterungsdecke), ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Von den an das Gesamt-Plangebiet angrenzenden Hängen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Hangwasser insbesondere in das (nord-)östliche Plangebiet kommen.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 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 Gesamt-Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. folgt dem Gelände folgend nach Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im nördlichen und östlichen Plangebiet mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen, das bei Starkregenereignissen zu temporären Überflutungen am Hangfuß führen kann.

9.2.1.5 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 Gesamt-Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren.
- Auf Grund des Geländereiefs ist davon auszugehen, dass derzeit Kalt- bzw. Frischluft von den angrenzenden Hängen über das Plangebiet hinweg in Richtung des südlichen Ortsrandes abfließt und sich in der Senke am bisherigen Siedlungsrand staut; übereinstimmend hiermit verzeichnet die

Klimaanalysekarte der "Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben" (Prof. Dr. A. Schwab & D. Zachenbacher, PH Weingarten, im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 2009) im südlichen Plangebiet einen potenziellen Kaltluftstau am Siedlungsrand. Zudem ist in der Karte ein Bergwindsystem (intensiver Kaltluftstrom mittlerer Mächtigkeit) verzeichnet, welches das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten überquert (also am Fuß des Grindelsberges vorbeiführt). Wegen der ländlichen Lage im unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft und der lockeren Bebauung mit vorhandener Durchgrünung sind die genannten Luftströmungen und -staubereiche von untergeordneter Bedeutung für die bestehende Bebauung.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Von einer erheblichen Belastung durch Abgase und Feinstaub aus dem Verkehr auf der K 7941 ist nicht auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 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.

- Das Gesamt-Plangebiet befindet sich in der strukturreichen Kulturlandschaft des oberschwäbischen Hügellandes. Es liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 583 m ü. NN am nordöstlichen Rand des Ortsteils Reute. Im Süden, Südwesten und weiter westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Weiter nördlich verläuft teils unterhalb einer Böschung die Kreisstraße K 7941. Das Plangebiet selbst wird als Acker (derzeit Grünlandeinsaat), zu geringen Teilen auch als Grünland genutzt. Das überplante Gelände steigt in der nördlichen Hälfte nach Westen und Osten hin an. Im westlichen Bereich um die "Drei Eichen" sowie im Nordosten ("Grindelsberg") schließen dagegen zwei prägende Erhebungen an.
- Das Gesamt-Plangebiet wird insbesondere durch die umliegenden waldartigen Feldgehölze sowie das bewegte Gelände (Grindelsberg unmittelbar östlich) geprägt. Vom bestehenden Ortsrand im Süden bestehen Blickbezüge über das Plangebiet hinweg zum Grindelsberg. Das Plangebiet ist von der K 7941 aus nordöstlicher Richtung kommend sowie vom Grindelsberg einsehbar. Auf den Grindelsberg führt kein Wanderweg; entlang der Kreisstraße im Norden verläuft jedoch ein separat ausgebauter Radweg nach Bad Waldsee. Als Fortführung der im südwestlichen Plangebiet endenden "Drei-Eichen-Straße" führt zudem ein Wiesenweg durch das Plangebiet in Richtung Osten, der von den Anliegern des bisherigen Ortsrandes bei gutem Wetter als Spazierweg genutzt werden kann. Darüber hinaus bestehen

keine Wegeverbindungen, so dass dem überplanten Bereich insgesamt eine geringe Erholungseignung zukommt (landschaftliche Kulisse für wenige Spaziergänger).

- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 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.

- Das Gesamt-Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der K 7941 im Norden verläuft ein ausgewiesener Radweg. Das Gebiet besitzt eine hauptsächlich auf das abwechslungsreiche Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Gesamt-Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der K 7941 ein. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets kann es zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs- oder Lärm-Emissionen im benachbarten Wohngebiet kommen. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Gesamt-Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Innerhalb des Gesamt-Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) befinden sich im näheren Umfeld des Gesamt-Plangebietes: etwa 200 m westlich des Plangebiets befindet sich das Kloster "Reute" mit mehreren Denkmälern sowie die denkmalgeschützte Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Peter und Paul. Blickbezüge zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Klosterareal sind durch das waldartige Feldgehölz im Westen weitgehend unterbunden.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Gesamt-Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände überwiegend nach Südosten bzw. Südwesten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis 100 m Tiefe als günstig zu bewerten (Kategorie 3). Grund hierfür ist gespanntes, möglicherweise artesisch gespanntes Grundwasser. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich.
- Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg (ISONG) ist die Bohrtiefe am Standort auf 345 m beschränkt, um tiefer genutzte bzw. nutzbare Grundwasservorkommen zu schützen und damit die Trinkwasserversorgung langfristig sicherzustellen. Während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen größer 135 m sind Erdgas-Austritte möglich. Zudem kann artesisch gespanntes Grundwasser auftreten. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondereinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonde ist am Standort voraussichtlich effizient.

9.2.1.10 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.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die Gehölze innerhalb des Änderungsbereichs bleiben ebenfalls als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das gesamte Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion sowie die Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei

Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers sowie des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Gesamtgebietes verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das westlich liegende Naturdenkmal von der freien Landschaft abgeschnitten. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Um den Eingriff zu minimieren, bleibt der Bereich östlich des Feldgehölzes von Bebauung frei (öffentliche Grünfläche); dies wird über die Festsetzung einer mind. 15 m breiten Grünfläche gesichert. Die Baugrenze hält mindestens 20 m Abstand zum Biotop. Um Hangwasser aus Osten abfangen zu können wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche dazu dient eine Mulde zu modellieren in welcher das Hangwasser aufgefangen werden kann.
 - Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind innerhalb des Gesamt-Plangebietes keine speziellen Artenschutz-Maßnahmen erforderlich, da sich hier keine Brut- oder Lebensstätten geschützter Tierarten befinden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (insbesondere Ausbau der "Drei-Eichen-Straße") ist jedoch der Schutz des westlich angrenzenden Biotops bzw. Naturdenkmals sicherzustellen. Hierfür ist gemäß dem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.04.2015 die Bauausführung von einem Baumgutachter fachlich zu begleiten. Dieser stellt die ordnungsgemäße Umsetzung der notwendigen Schutzmaßnahmen sicher (z.B. Errichtung eines Bauzauns an der Südgrenze des Feldgehölzes; fachgerechte Ausführung und Versorgung evtl. notwendig werdender Wurzelschnitte; Verbot der Errichtung eines Treibstofflagers im Nahbereich des Feldgehölzes).
 - Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, sollte die Bebauung in einem ausreichend großen Abstand

zum Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand" erfolgen. Aufgrund der nachgewiesenermaßen geringen Aktivität und Anzahl jagender Fledermäuse wird dabei ein Abstand von etwa 15 m als ausreichend eingestuft. Weiterhin ist die nach Westen (in Richtung Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand") gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.

- Die Zielarten Neuntöter und Feldlerche sind nicht betroffen, da deren Vorkommen im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung sehr unwahrscheinlich ist. Die Kulissenwirkung, welche auf ein mögliches Feldlerchen-Vorkommen in der angrenzenden Landschaft wirkt, wird durch die geplante Bebauung nicht ausgedehnt, da die zwei östlich bestehenden Feldgehölze bereits eine weiterreichende Kulissenwirkung aufweisen.
- Das Gesamt-Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, wechselseuchte Retentionsmulde, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im gesamten Plangebiet Flächen erhalten bzw. neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von sechs Bäumen vorgesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von 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 Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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 Intensivgrünland / Acker	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust geringwertigen Lebensraumes, Isolation des westlichen Feldgehölzes von der freien Landschaft bzw. den östlich liegenden Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen im gesamten Plangebiet verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des bewegten Geländes und wegen der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. 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 wer-

den. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und mehrere öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, ist der Versiegelungsgrad insgesamt als mittel einzustufen (GRZ von 0,35 bis 0,55).

- 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 vorgeschrieben, 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.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der hohen Bodengüte als hoch zu bewerten

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, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des vorhandenen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Gemäß den bisherigen Ergebnissen der geotechnischen Erkundung sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die anstehenden Moränensande und -kiese

können jedoch lokal Schicht- oder Stauwasser führen, dass im Anschnitt ausfließen kann.

- Die gesamte 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 insgesamt knapp 3 ha betragen. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- 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, das auf den Straßenflächen sowie das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in ein öffentliches Retentionsbecken einzuleiten (siehe hierzu den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft").
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung im gesamten Plangebiet erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage in Reute zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über Retentionszisternen (zwangsentleerbar und unterirdisch) zu fassen, zu puffern und anschließend dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen. Das Puffervolumen muss mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche betragen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/ Sekunde pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Ein Notüberlauf der ausreichend bemessenen Pufferanlagen in den öffentlichen Regenwasser-Kanal ist herzustellen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Versickerungsbecken zugeführt.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe".
- Das bei Starkregen von den östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine Mulde-Wall-Kombination aufgefangen, welche entlang des gesamten östlichen Plangebietsrandes angelegt wird. Hierdurch wird vermieden, dass es zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Das Hangwasser wird in einer den Wällen vorgelagerter Mulde bzw. einem Trockengraben aufgefangen und über das öffentliche Regenwasserkanalnetz dem Retentionsbecken zugeleitet.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Gesamt-Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der flächigen Bebauung auf knapp 4 ha Gesamtfläche, entsteht für den über das Plangebiet hinweg nordwestwärts fließenden Kaltluftstrom eine Hinderniswirkung. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um verhältnismäßig lockere Bebauung mit einer GRZ von 0,35 bis 0,55 handelt und zahlreiche Grünflächen vorgesehen sind, werden sich die Auswirkungen jedoch in Grenzen halten. Wegen der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft wird der Ortsteil Reute weiterhin gut durchlüftet. Die Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken verbessern die Frischluftversorgung und reduzieren durch ihren Schattenwurf und die Luftbefeuchtung die negativen Effekte der Versiegelung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Die weiterhin angren-

zende landwirtschaftliche Nutzung kann auch im neuen Baugebiet zeitweise zu für den ländlichen Raum typischen Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Acker- und Wiesenflächen	Verminderung der Kaltluftproduktion	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung neuer Wohngebäude, die dem bisherigen Ortsrand vorgelagert sind, geht die den Siedlungsrand eingrünende Funktion der westlichen Feldhecke verloren, wodurch das strukturreiche Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Das vorhandene Relief ist infolge der geplanten Bebauung nicht mehr so deutlich erlebbar wie bisher. Die Blickbezüge für die Anwohner des derzeitigen Ortsrandes auf den Grindelsberg werden beeinträchtigt.
- Auf Grund der Bedeutung, welche die großen Bäume des Naturdenkmals "Drei Eichen" für das Landschaftsbild haben, wird im Übergangsbereich zu dem Naturdenkmal eine Grünfläche festgesetzt, welche sicherstellt, dass die Bäume weiterhin ihre landschaftsbildprägende Wirkung entfalten können. Die Grünfläche ist mit Baumpflanzungen strukturreich zu gestalten. Zudem ist eine Grüne Achse von dem Naturdenkmal in Richtung der Freien Landschaft bzw. dem kartierten Biotop "Feldgehölz n.ö. Reute" vorgesehen, welches ebenfalls durch Baum und Strauchpflanzungen strukturiert wird.
- Nach Norden zur Straße hin ist eine Grünfläche mit Strauchpflanzungen vorgesehen sowie nach Osten ein Grünstreifen, welcher die Mulde-Wall-Kombination beherbergt. Beides dient gleichzeitig der Eingrünung des Gebiets.
- Durch die weiteren getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten

Baugrundstücke). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes; Verlust der den Siedlungsrand eingrünenden Funktion der westlichen Feldhecke; Verlust von Blickbeziehungen; verminderte Erlebbarkeit des natürlichen Geländereiefs	– –
"Umbauung" der Feldhecke im Westen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung insbesondere in Richtung Osten und Westen	Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines gut eingegrüntem Siedlungsrandes; behutsamer Übergang zu den beidseitig angrenzenden Hängen/Gehölzen	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen; Spiegelungen/Reflektionen durch PV-Anlagen	Lichtabstrahlung/Reflektionen in die umliegende Landschaft (durch Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und zu PV-Anlagen deutlich reduziert)	–

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

- Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen im gesamten Plangebiet verloren. Bei Erfordernis sollten dem betroffenen Landwirt adäquate Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

- Durch die Gesamt-Planung wird neuer Wohnraum ausgewiesen. Um die geplanten Gebäude vor Schäden durch Windwurf, Astbruch o. ä. aus dem Bereich des westlich liegenden Naturdenkmals "Drei Eichen" zu schützen, wird mit der Baugrenze ein Mindestabstand von 20 m eingehalten. Die Grenze der privaten Baugrundstücke (Bereich möglicher Nebenanlagen, Gartennutzung usw.) ist mindestens 15 m von dem Naturdenkmal entfernt.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion wird hierdurch jedoch nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt: Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt über den Auslass im Bereich des Retentionsbeckens erhalten.
- Auf Grund des geringen Abstandes der geplanten Bebauung zur nördlich verlaufenden Kreisstraße K 7941 sind Lärmschutzmaßnahmen geplant, um Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm-Immissionen zu verhindern (vgl. auch Schalltechnische Untersuchung vom 15.05.2024 der Sieber Consult GmbH)
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

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

Da zwischen dem Plangebiet und dem Klosterareal "Reute" keine unmittelbaren Blickbezüge bestehen, entsteht keine Beeinträchtigung für die dort vorhandenen Kulturgüter. 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 Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB): Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.3.13 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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die verschattende Wirkung auf Grund des Feldgehölzes im Westen ist hinzunehmen, da dieses als kartiertes Biotop zu erhalten ist.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber voraussichtlich – ggf. mit Einschränkungen – möglich.

- 9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind für das gesamte Plangebiet keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 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):

- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

- 9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen sowohl für Teilbereich A als auch Teilbereich B.

Konzept zur Grünordnung:

- Sicherung des Biotops bzw. Naturdenkmals im Westen durch Ausweisung einer mind. 15 m breiten öffentlichen Grünfläche als Pufferzone; Aufwertung des Biotops durch Entwicklung eines naturnahen Saums mit östlich vorgelagerter Extensivwiese (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch mehrere Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen. (planungsrechtliche Festsetzungen, 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)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung (sowohl für Teilbereich A als auch Teilbereich B)

9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biototypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (kursiv gedruckt).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Bio-topwert	Bilanzwert
37.11	Acker	4.333	4	17.330
33.60, 33.61	Intensivgrünland (Grünlandeinsaat auf Acker)	28.247	6	169.481
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.398	13	44.169
41.10	Feldgehölz	291	20	5.826
41.10	Feldgehölz (Straßenbegleitgrün)	267	17	4.542
60.21	versiegelte Flächen (Straße)	2.951	1	2.951
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	269	4	1.074
	Summe Bestand	39.755		245.374

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Bio-topwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ 0,4 plus gesetzlich zulässige und zusätzliche Überschreitung)	9.465	1	9.465
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ 0,55 plus gesetzlich zulässige und zusätzliche Überschreitung)	4.891	1	4.891
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ 0,35 plus gesetzlich zulässige und zusätzliche Überschreitung)	4.471	1	4.471
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	5.505	6	33.030
60.21	versiegelte Flächen (Straße)	8.761	1	8.761
60.21	versiegelte Flächen (EE)	60	1	60
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	749	4	2.995
33.41, 33.70	Öffentliche Grünfläche (Hochwasserbereich)	1.524	13	19.806
33.41, 33.70	Öffentliche Grünfläche	3.584	13	46.597
60.63	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz – Mischtyp Garten)	346	6	2.077
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	399	14	5.586

45.30b	Bäume (mittlerer Biotoptyp), Neupflanzung, 33 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	2.310	6	13.860
	Summe Planung	39.755		151.599
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			151.599
	Summe Bestand			245.374
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)			- 93.776

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 93.776 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt 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 als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² 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. Die Wertstufen der Eingriffe liegen bei 2, 2,33 und 3,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso

behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem allgemeinen Wohngebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 15.343 m²
- gemäß Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50%: 3.484 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen (Straße inkl. Grünflächen für Stellplätze und Straßenbegleitgrün): 9.510 m²
- festgesetzte Flächen für Versorgungsanlagen: 60 m²

Von dieser Gesamtfläche von 28.397 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung bestehende Straße: 3.220 m² abgezogen werden. Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 25.177 m².

9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich zum Hochwasserschutz ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Auf- und Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, muss bei der Retentionsmulde eine Bewertung von 0-1-0 nach dem Eingriff angesetzt werden, da nicht mehr mit einer relevanten Versickerung zu rechnen ist. Die Gesamtbewertung der Bodenwertstufen reduziert sich damit von 0,33.

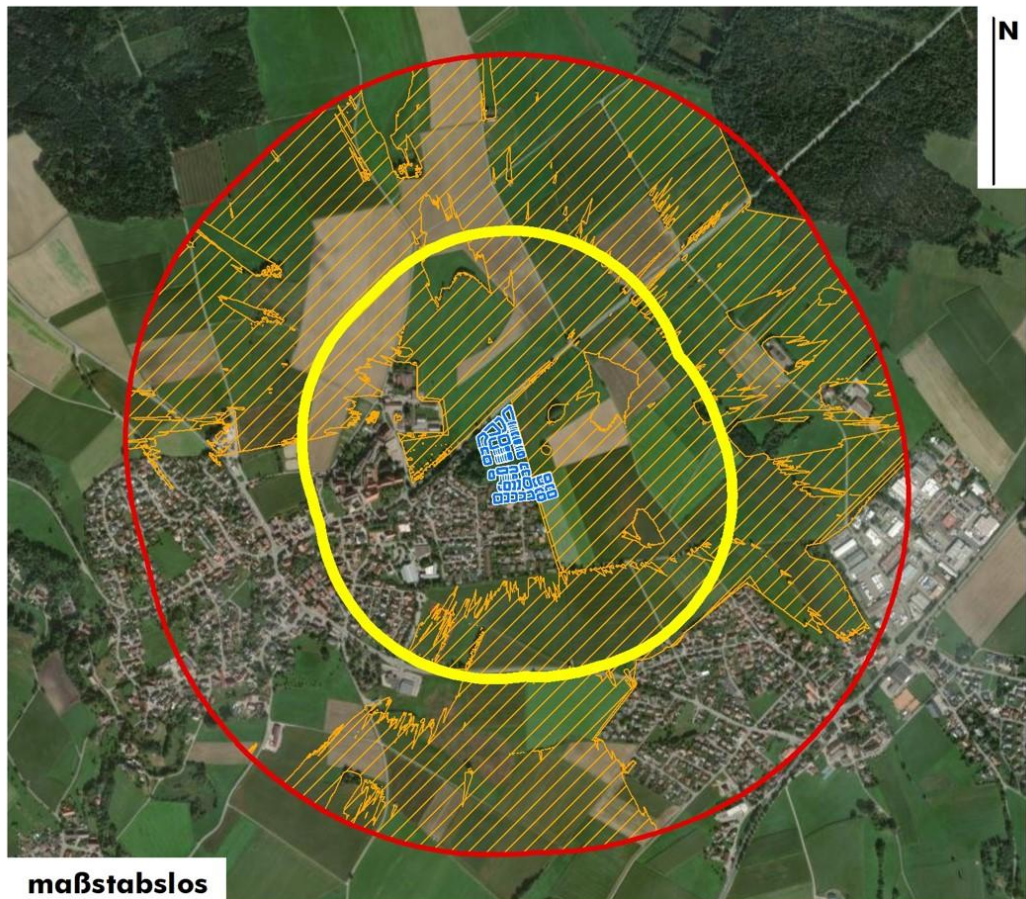
Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelte Flächen	3.220	0-0-0 (0)	0,00	0
Braunerde und Parabraunerde	30.436	3-3-3 (3)	12,00	365.232
Braunerde und Parabraunerde	2.582	2-3-2 (2,33)	9,33	24.089
Braunerde und Parabraunerde	3.517	2-2-2 (2)	8,00	28.138
Summe	39.755			417.459

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelte Flächen	28.397	0-0-0 (0)	0,00	0
Hochwasserbereich	1.524	0-1-0 (0,33)	1,33	2.026
unversiegelte Flächen (Grünflächen + Gärten)	7.117	3-3-3 (3)	12,00	85.404
unversiegelte Flächen (Grünflächen + Gärten)	408	2-3-2 (2,33)	9,33	3.807
unversiegelte Flächen (Grünflächen + Gärten)	2.310	2-2-2 (2)	8,00	18.480
Summe	39.755			109.717
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				109.717
Summe Bestand				417.459
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				- 307.742

9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 307.742 Ökopunkten.

9.2.4.11 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:

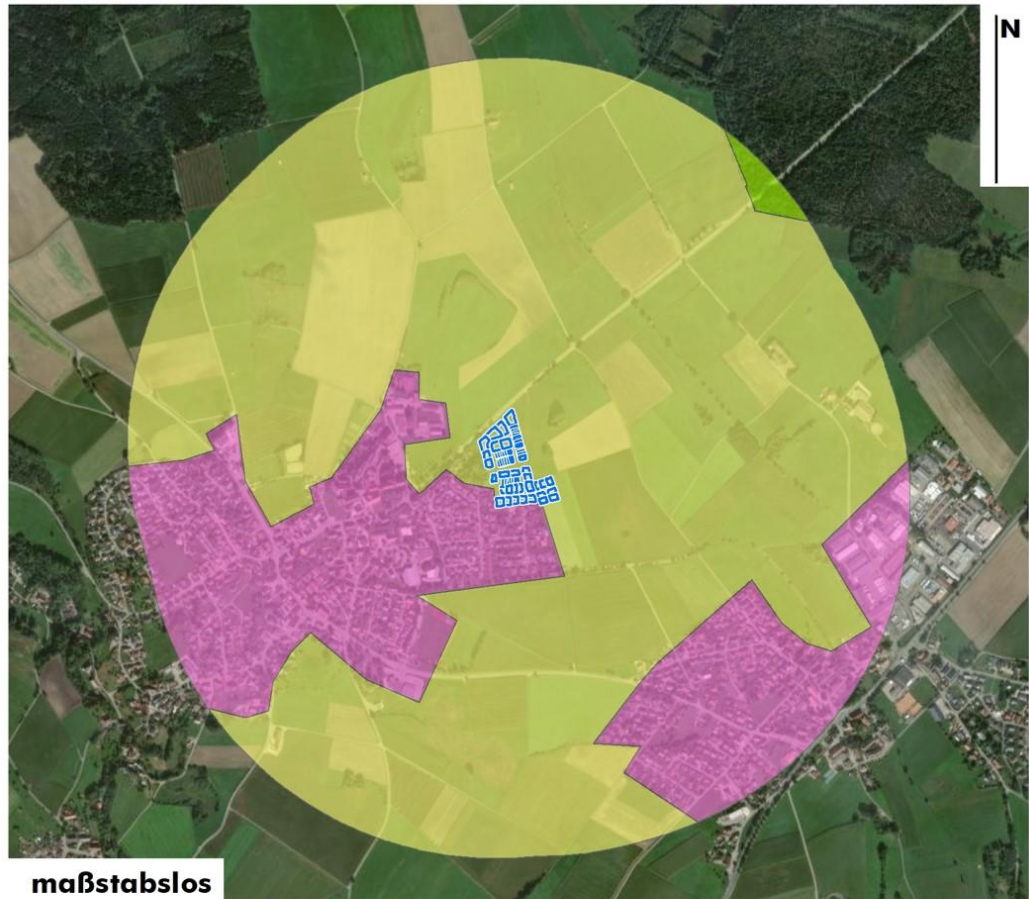


maßstabslos

— Baugrenze 500m 1000m Bereiche mit Sichtbarkeit

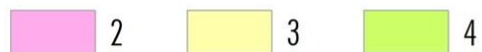
- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste dieser Raumeinheiten umfasst die Siedlungsbereiche von Reute und Gaisbeuren. Diese Raumeinheit ist durch großflächige Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um kleinere Wohn- und/oder Geschäftsbauwerke bzw. öffentliche Gebäude wie Rathaus, Kindergarten, Schule, Sporthalle, Feuerwehr usw. Der dörfliche Ursprung der Bebauung ist stellenweise noch erkennbar, größere Gewerbegebiete haben nur sehr kleinflächig Anteil an dieser Raumeinheit. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird daher mit "2" eingestuft. Die zweite Raumeinheit umfasst das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Umland. Dieses wird durch markante Geländeformen (von Nordwest nach Südost verlaufende Drumlin-Folge Pfannenbühl, Pachtfelder, Grindelsberg), kleinere Feldgehölze und zahlreiche kleine Fließgewässer in vermoorten, meist als Grünland genutzten Niederungen geprägt (Schorrenried mit Kammermoosgraben nordwestlich; Langes, Großes und Kleines Ried mit Riedgraben nordöstlich und östlich; Niedermoor mit Entwässerungsgraben südlich der L 285 zwischen Gaisbeuren und Reute). Außerhalb der Moorflächen überwiegt Ackernutzung, die aber noch vergleichsweise kleinteilig ist. Da die Raumeinheit nur spärlich besiedelt ist (einzelne Hofstellen), die Nutzung häufig

noch die Standortbedingungen widerspiegelt und mehrere Rad- und Wanderwege die abwechslungsreiche Kulturlandschaft erlebbar machen, wird die Einheit in Bezug auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet. Die dritte Raumeinheit mit der Bewertung "4" umfasst das Landschaftsschutzgebiet "Steinacher Ried" (Nr. 4.36.054).



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich auf Grund seiner Lage (angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet), der derzeitigen Nutzung (überwiegend Acker) und der Art der Planung (Wohngebiet mit umfangreicher Ein- und Durchgrünung) um einen Eingriff mittlerer Wirkintensität. Die für das Landschaftsbild prägenden Hangbereiche und der Übergangsbereich zu dem Feldgehölz im Westen werden von Bebauung freigehalten. Da die öffentlichen Grünflächen als Ein- und Durchgrünung bis zur Erlangung ihrer vollen Wirksamkeit eine gewisse Zeit benötigen, werden sie in der Sichtbarkeitsanalyse noch nicht als sichtverstellende Elemente berücksichtigt; stattdessen wird ein entsprechend niedriger Erheblichkeitsfaktor von 0,5 gewählt.

- 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.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum} & \text{Wirkraum} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} + \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

9.2.4.12 Wirkzone I

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang		
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
772.729	3	0	4	0,5	0,2	0,1	23.182

Wirkzone II

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang		
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
1.684.754	3	40	4	0,5	0,1	0,1	25.272

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **48.45**
4

9.2.4.13 Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 93.776
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 307.742
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 48.454
Differenz Ausgleichsbedarf	- 449.971

9.2.4.14 Ergebnis: Der entstehende Bedarf von 449.971 Ökopunkten wird über Punkte aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 436.02.076 „Entwicklung einer artenreichen Nasswiese inkl. Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte“ gedeckt.

Der Maßnahmenkomplex befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2010 und 2011 (Gemarkung Haisterkirch, Gemeinde Bad Waldsee). Auf der Maßnahmenfläche von rund 6,1 ha wird eine bisher intensiv bewirtschaftete Fettwiese in eine artenreiche Nasswiese umgewandelt. Für die Förderung des Kiebitz (*Vanellus vanellus*) werden zusätzlich feuchte Blänken als Nahrungshabitat angelegt, die gleichzeitig als Laichgewässer der Förderung der Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) dienen. Ziel ist es, auf der Maßnahmenfläche artenreiches und extensives Grünland zu entwickeln und dem Kiebitz sowie der Kreuzkröte zusätzlichen Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahme trägt dazu bei, wertvolle Biotopverbundflächen feuchter Standorte herzustellen, die insbesondere für Amphibien, Vögel und Insekten als Rückzugsraum und Nahrungshabitat von Bedeutung sind. Nach dem Zielartenkonzept von Baden-Württemberg hat die Gemeinde Bad Waldsee, in dessen Verantwortungsbereich diese Maßnahmenfläche fällt, eine besondere Schutzverantwortung gegenüber Feucht- und Nassgrünland und Rohbodenbiotopen inkl. zugehöriger Kleingewässer.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes und die entsprechenden Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort des Gesamt-Bebauungsplanes ergibt sich teilweise aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien im Ortsteil Reute zu erschließen. Die Fläche schließt unmittelbar nördlich an ein Wohngebiet an, ist durch die "Drei-Eichen-Straße" leicht zu erschließen und steht auf Grund der Eigentumsverhältnisse sofort für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten; die ex-

ponierten Hanglagen des östlich anschließenden Grindelsberges bleiben unbebaut. Alternative Standorte im Ortsteil Reute wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung sowie im Rahmen der 4. Flächennutzungsplan-Änderung geprüft. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

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

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.2 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):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Bad Waldsee als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

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

9.3.3.1 Durch den Gesamt-Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Reute ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 4 ha.

- 9.3.3.2 Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Unmittelbar westlich befindet sich in einer dem Ortsrand vorgelagerten aufgelassenen Kiesgrube ein Feldgehölz. Im Süden und Südwesten schließt die bestehende Ortsrandbebauung an. Die Flächen unmittelbar östlich und nördlich werden landwirtschaftlich genutzt; unweit östlich und nordöstlich befinden sich zwei weitere Feldgehölze. Nördlich verläuft die Kreisstraße 7941. Im nördlichen Plangebiet steigt das Gelände in Richtung Osten zum Grindelsberg hin und in Richtung Westen zu dem Feldgehölz am Ortsrand hin an. Das landschaftliche Umfeld ist als kleinteilig und vergleichsweise strukturreich zu bezeichnen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild sowie den Boden zu.
- 9.3.3.3 Umliegend um das Gesamt-Plangebiet befindet sich das aus drei Teilflächen bestehende, gemäß § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Feldgehölze nordöstlich 'Reute' ". Zwei der drei o. g. Teilflächen sind zudem gem. § 30 NatSchG BW als flächenhafte Naturdenkmale geschützt (Naturdenkmal "3 Stieleichen mit Baum- und Strauchbestand"; Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken"). Bei der westlichen Teilfläche des Feldgehölzes handelt es sich zudem um ein Geotop ("Aufg. Kiesgrube ca. 300 m E der Klosterkirche "Reute"). Eine Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Biotops bzw. Naturdenkmals ist bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten (u.a. Festsetzung einer mind. 15 m breiten öffentlichen Grünfläche als Pufferzone; baumgutachterliche Begleitung der Straßenbaumaßnahmen südlich des Biotops; insektenschonende Beleuchtung und Photovoltaik-Anlagen). Natura 2000-Gebiete sind von der Gesamt-Planung nicht berührt.
- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung hochwertiger, landwirtschaftlich gut nutzbarer Böden sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Vorverlagerung des Ortsrandes und den Verlust der eingrünenden Funktion der Feldhecke. Zur Eingriffsminderung ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt (Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens); zudem sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen (Schutz von Boden und Wasser vor Verunreinigungen). Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umfassen die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen, den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; der Schutz des Biotopes durch die Einhaltung eines Schutzabstandes von mind. 15 m zu dem Feldgehölz im Westen; die naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; die Verwendung schwach reflektierender Photovoltaik-Module zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten; die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten; die Vermeidung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild wirkender monotoner Heckenmauern durch den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Flächen sowie die Umsetzung eines naturnahen Entwässerungskonzeptes durch die Anlage einer im Randbereich zu bepflanzen Retentionsmulde im südöstlichen Plangebiet.

- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 449.971 Ökopunkten wird durch Punkte aus dem Maßnahmenkomplex Nr. 436.02.076 „Entwicklung einer artenreichen Nasswiese inkl. Förderung des Kiebitz und der Kreuzkröte“ gedeckt.

- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Gesamt-Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.12.2022 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 09.01.2023) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Hochwasser, Grundwasserschutz, Entwässerung (Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.12.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung des Kurzberichtes vom 05.11.2015 des Büro Sieber)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Drei Eichen VI" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.05.2024 (zu den Verkehrslärmimmissionen welche auf das geplante Gebiet wirken und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen)
- Geotechnischer Bericht zum Baugebiet "Drei Eichen VI" vom 28.11.2016 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation, Baugrund: Bautechnische Beschreibung der Schichten, Bodenkennwerte und Bodenklassifizierung, Georisiken, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Abfallrechtliche Erstuntersuchung, Grundbautechnische Empfehlungen und baubegleitende Maßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

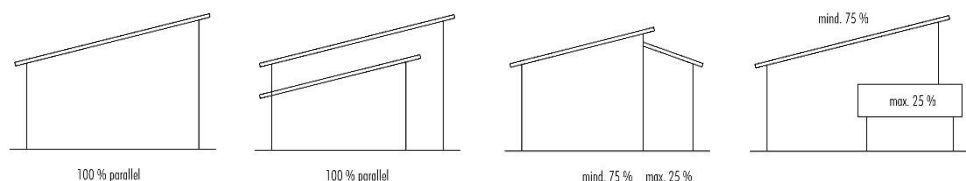
10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt. Für Garagen und Carports sind generell andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung und eine auf den Einzelfall angepasste Bauform dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen. Es erfolgt eine Definition zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profildgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 10.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

- 10.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (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 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 10.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

- 10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Braun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung westlich des Plangebietes. Die Farben fügen sich zudem erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich. Für alle Dächer bis zu einer Dachneigung unter 21° wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, son-

dern auch funktionell ein Übergang zur angrenzende freie Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

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

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Abschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Durch die getroffene Vorschrift werden die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen verbindlich hinsichtlich Ausführung und Höhe geregelt. In Bereichen der Grundstücke, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen oder an die freie Landschaft grenzen, sind darüber hinaus andere Einfriedungen, außer den nicht zulässigen Mauern, umsetzbar.
- 10.1.2.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 1,00 m dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen.
- 10.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.
- 10.1.2.4 Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. sofern hierzu nicht an anderer Stelle im Text gesonderte Mindestabstände getroffen werden. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und dem Wunsch, den ruhenden Verkehr von Anwohnern im öffentlichen Raum zu verhindern, begründet. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Auf Grund der Lage des Gebietes

in einem Ortsteil der Großen Kreisstadt Bad Waldsee ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Diese Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen. Durch die Staffelung kann ein angemessener Schlüssel erreicht werden.

10.2.2 Werbeanlagen

- 10.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Insgesamt sollen durch die Vorschrift angemessene und für den Bereich verträgliche Werbeanlagen umsetzbar sein. Gleichzeitig wird hierdurch aber auch Rücksicht auf die Belange des Ortsbildes und die angrenzenden Biotope genommen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind erforderlich.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund nicht erkennbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 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, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Gesamt-Geltungsbereiches: 4,00 ha

- davon Teilbereich A: 3,56 ha

- davon Teilbereich B: 0,44 ha

11.2.1.2 Gesamt-Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,43	60,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Be- gleitgrün inkl. Herzustellender Links- abbiegespur und Fuß- und Radweg	0,95	23,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen im Be- stands-Baugebiet Drei Eichen III"	0,02	0,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,59	14,8 %
Sonstige Flächen	>0,01	0,2 %

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Trennsystem der Stadt Bad Waldsee
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 26.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.09.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.08.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.09.2024 enthalten):

- Änderung von Typ 3 auf Typ 4 im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 31a-d sowie Nr. 32a-d, Anpassung aller betroffenen Festsetzungen in dem Bereich, Entfall der festgesetzten Flächen für Carports sowie des nördlich und südlich der angrenzenden Querspange festgesetzten Zufahrtsverbotes
- minimale Verlegung nördlicher, öffentlicher Stellplatz im westlichen Bereich zur Anpassung an Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug, Anpassung aller betroffenen Festsetzungen im Bereich des angrenzend geplanten Grundstückes
- minimale Anpassung der Carportflächen im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 27a und 28d bzgl. der Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche, Einfügen von Bemaßungen
- Anpassung der Hinweise zum Natur- und Artenschutz und Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zur Zielartenkartierung Landkreis Ravensburg
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz

- Aufnahme der Zustimmungsvorbehalte hinsichtlich der Kreisstraße bei den ergänzenden Hinweisen
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 04.11.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.12.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2024 enthalten):

- redaktionelle Anpassung des Tippfehlers zur EFH, WH und GH im Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 5
- Aufnahme eines Geltungsbereiches A und eines Geltungsbereiches B zur Aufspaltung und eindeutigen Darstellung des gewählten Verfahrens zur Planaufstellung; entsprechende Änderungen und Ergänzungen im gesamten Textteil
- Konkretisierung der Zuordnung einer Ökokontomaßnahmen zur Deckung des Ausgleichsbedarfs
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Norden über das Plangebiet; im Hintergrund die bestehende Bebauung



Blick über den südlichen Bereich des Plangebietes; links die bestehende Bebauung; im rechten Bildhintergrund die "Drei Eichen"



Blick über das Plangebiet nach Osten; erkennbar ist der dort verlaufende Hangbereich



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

Der Aufstellungsbeschluss zum Teilbereich A (Aufstellung nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 215a Abs. 3 BauGB) erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik vom 28.11.2022. Der Beschluss wurde am 12.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungs- und Überleitungsbeschluss zum Teilbereich B (Aufstellung im Regelverfahren) erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit vom 25.11.2024. Der Beschluss wurde am 28.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde für Teilbereich A gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 16.12.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 01.12.2022).

Die Veröffentlichung im Internet fand für das Gesamtgebiet (Teilbereich A und B) in der Zeit vom 24.06.2024 bis 23.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 17.06.2024; Entwurfsfassung vom 15.05.2024; Bekanntmachung am 19.06.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ferner wurde zu der Entwurfsfassung für das Gesamtgebiet (Teilbereich A und B) vom 26.08.2024 (Billigungsbeschluss vom 16.09.2024; Bekanntmachung am 19.09.2024) der Öffentlichkeit per Veröffentlichung im Internet Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand ergänzend für Teilbereich B (auf Grund der Überleitung ins Regelverfahren) in der Zeit vom 02.12.2024 bis 02.01.2025 (Billigungsbeschluss vom 25.11.2024; Entwurfsfassung vom 04.11.2024; Bekanntmachung am 28.11.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 22.11.2022 für Teilbereich A 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 18.06.2024 (Entwurfassung vom 15.05.2024; Billigungsbeschluss vom 17.06.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Gesamtgebiet (Teilbereich A und B) aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung für das Gesamtgebiet (Teilbereich A und B) vom 26.08.2024 (Billigungsbeschluss vom 16.09.2024; Anschreiben vom 17.09.2024) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ergänzend Stellungnahmen für Teilbereich B (auf Grund der Überleitung ins Regelverfahren) eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 26.11.2024 (Entwurfassung vom 04.11.2024; Billigungsbeschluss vom 25.11.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Teil-Satzungsbeschluss für Teilbereich A erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.12.2024 über die Entwurfassung vom 04.11.2024.

Der Teil-Satzungsbeschluss für Teilbereich B erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.02.2026 über die Entwurfassung vom 04.11.2024.

Bad Waldsee, den 06.12.2024
sowie den 23.03.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.11.2024 dem Teil-Satzungsbeschluss des Gemeinderates für Teilbereich A vom 02.12.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 04.11.2024 dem Teil-Satzungsbeschluss des Gemeinderates für Teilbereich B vom 02.02.2026 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 06.12.2024
sowie den 23.03.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)

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

Der Teil-Satzungsbeschluss zum Teilbereich A wurde am 12.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Teilbereich A zum Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Teil-Satzungsbeschluss zum Teilbereich B wurde am 23.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Teilbereich B zum Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit ebenfalls in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan (R 18) "Drei Eichen VI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu für das Gesamtgebiet werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den 12.12.2024
sowie den 23.04.2026

.....
(Oberbürgermeister Henne)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Große Kreisstadt Bad Waldsee wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Teilbereich A des Bebauungsplanes (R 18) "Drei Eichen VI" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Waldsee, den 12.12.2024

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 15.05.2024

Plan geändert am: 26.08.2024

Plan geändert am: 04.11.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Tiefenthaler

Immissionsschutz

D. Wolf

Artenschutz

S. Böhm

Verfasser:

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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