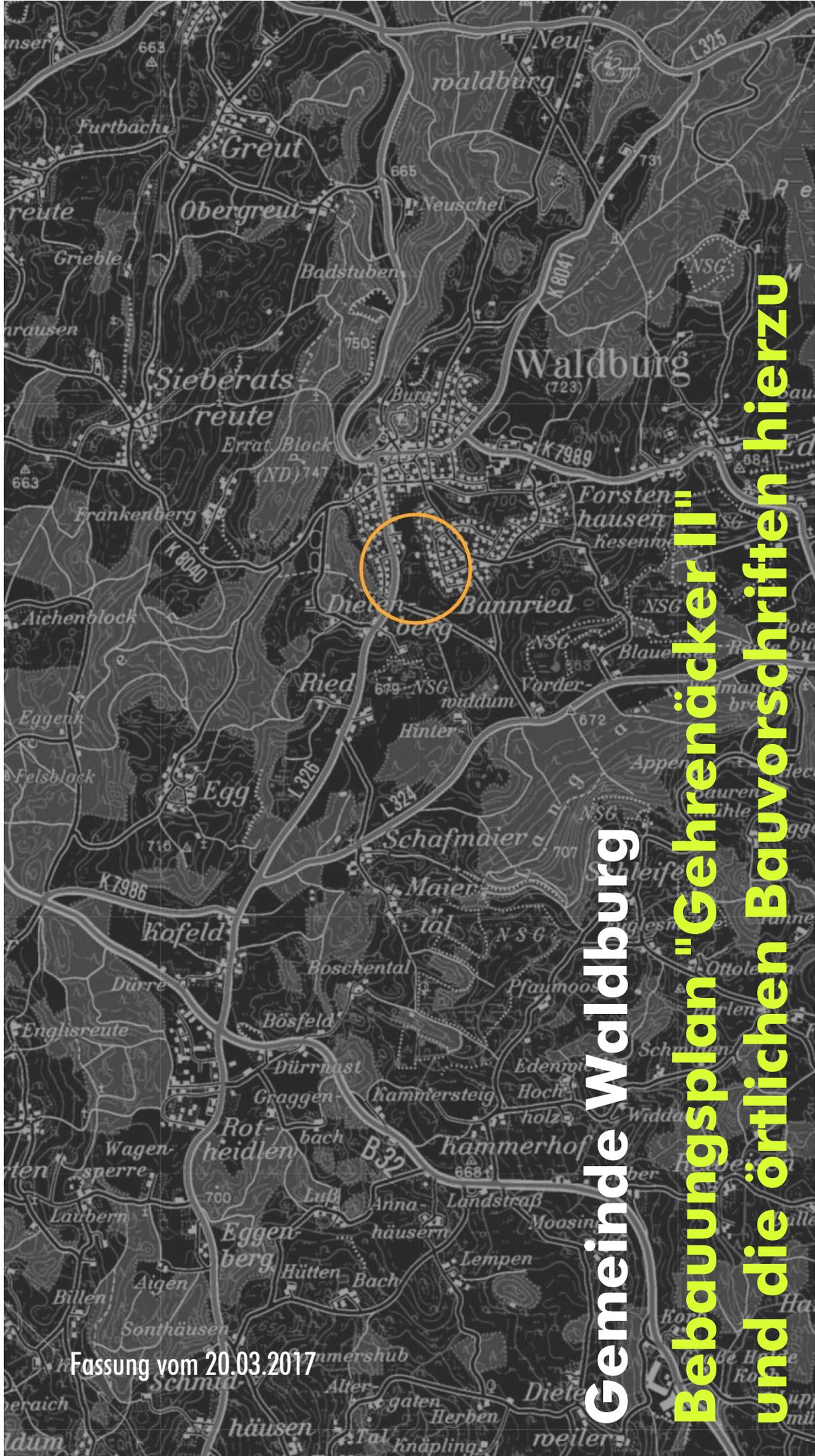


Fassung vom 20.03.2017

Gemeinde Waldburg

Bebauungsplan "Gehrenöcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
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) 19
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 25
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 29
6	Hinweise und Zeichenerklärung 30
7	Satzung 38
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 40
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 62
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 106
11	Begründung – Sonstiges 109
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 112
13	Begründung – Bilddokumentation 113
14	Verfahrensvermerke 116

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

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

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.4 GFZ -

Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 **Überschreitung der Grundfläche**

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

2.6 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.7 Z 

Zahl der Vollgeschoße zwingend

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Mittlere traufseitige Wandhöhe über NN als Mindest- und Höchstmaß (wird nur bei Typ 4 angewendet)

Die mittlere traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes die festgesetzten Werte unter- bzw. überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

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

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

2.9 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

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

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN"

entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.10 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

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

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

- 2.11 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.
Hinweis: Auf die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen in den Baugebieten wird hingewiesen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.12 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; 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 **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.15  **Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen und außerhalb der festgesetzten Beschränkungszonen für bauliche Anlagen liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.17  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** 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 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.19 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 Reihenselement)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.20  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig; der einzuhaltende Mindestabstand zum nächstgelegenen Fahrbahnrand beträgt 10,00 m.

Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen (nicht überdachte Stellplätze sind hier ausgenommen) innerhalb der vorgenannten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zulässig, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und soweit die Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Straßenbau, vorliegt.

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

2.22



Verkehrsflächen

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

2.23



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

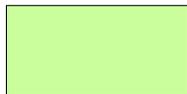
2.24



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als begrünter Quartiersplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone).

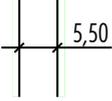
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.26



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

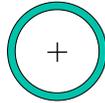
- 2.27  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.28  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 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 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.31 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete** In den Baugebieten ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und über das öffentliche Regenwasserkanalnetz in das zentrale Versickerungsbecken unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 609 einzuleiten und dort über die belebte Bodenzone zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.32  **Öffentliche Grünfläche als Spielplatz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.33  Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**; die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Extensivwiesen zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.34  Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; die nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.35 **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 insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.36 **Bodenbeläge in den Baugebieten**
In den Baugebieten sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.37  **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Wald- burg für die Errichtung und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugebietes. Innerhalb dieses Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und andere untergeordnete Wege sowie Einfriedungen.

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

2.38



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, 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)

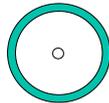
2.39



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 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)

2.40



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche bzw. Pflanzung bzw. innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als begrünter Quartiersplatz; 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)

2.41



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, 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)

2.42



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Sträucher 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)

2.43 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den u. g. Pflanzlisten zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche in dem Wohngebiet bzw. pro 850 m² (angefangene) Grundstücksfläche in dem Mischgebiet ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Im Plan auf dem jeweiligen Grundstück zeichnerisch dargestellte Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche als Pufferzone sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Sträucher zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.45



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Bäume sind im Bereich der Pflanzung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.46

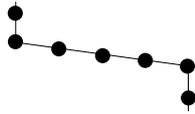


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer den Typ 5 eingrünenden Hecke sind Sträucher sowie entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.47



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

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

2.48



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" der Gemeinde Waldburg.

(§ 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 Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff im Ausmaß von 464.781 Ökopunkten werden vier externe Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Waldburg zugeordnet (siehe auch nachfolgende Planskizzen 1-4).

- Ausgleichsfläche/-maßnahme 1, Fl.-Nr. 609 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche/-maßnahme 2, Fl.-Nr. 1057/3 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche/-maßnahme 3, Fl.-Nr. 789/3 (Teilfläche)
- Ausgleichsfläche/-maßnahme 4a, Fl.-Nrn. 90/2, 92, 94, 96, 101 (jeweils Teilflächen)
- Ausgleichsfläche/-maßnahme 4b, Fl.-Nrn. 106/2, 246 (jeweils Teilflächen)

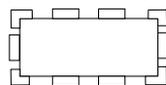
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Hinweise:

Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Sämtliche o.g. Flurstücke, auf denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, befinden sich in Besitz der Gemeinde, bzw. werden bis Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes von der Gemeinde erworben. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1



Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

①

Entwicklung von Extensivgrünland im Bereich der Muldensohle, der Muldenböschungen und der angrenzenden Flächen

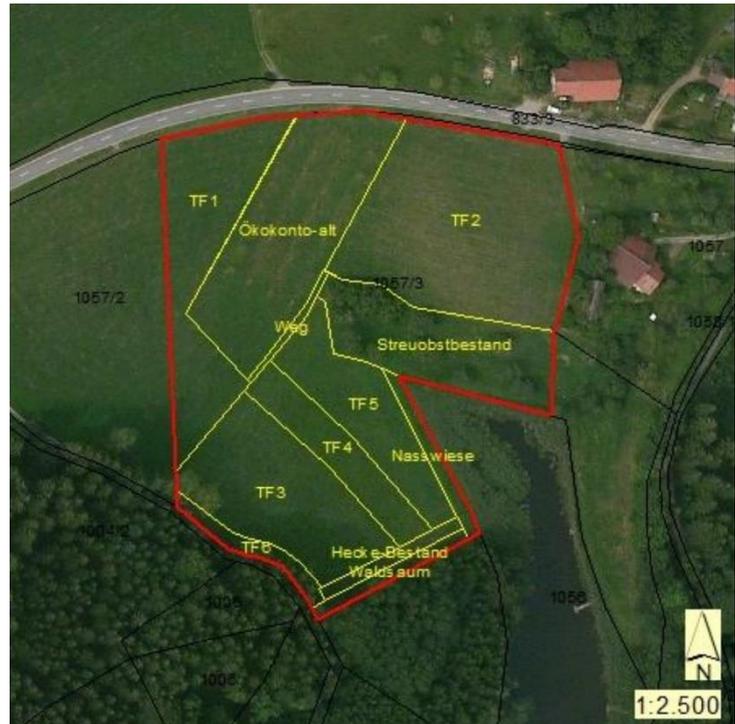
②

Anlage von Feldhecken mit Krautsäumen

③

Pflanzung von Einzelbäumen

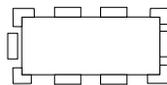
Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2

Für die Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 1057/3 (Ausgleichsfläche/-maßnahme 2) liegt ein eigenständiges Maßnahmenkonzept vor ("Streuobstpflanzung Widmannsbronn – Gemeinde Waldburg" des Büros für Ökologie und Geoinformatik, Unterwaldhausen, vom 23.05.2016). Details zu den auf der Fläche umgesetzten Maßnahmen sind diesem Konzept zu entnehmen.

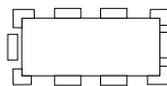
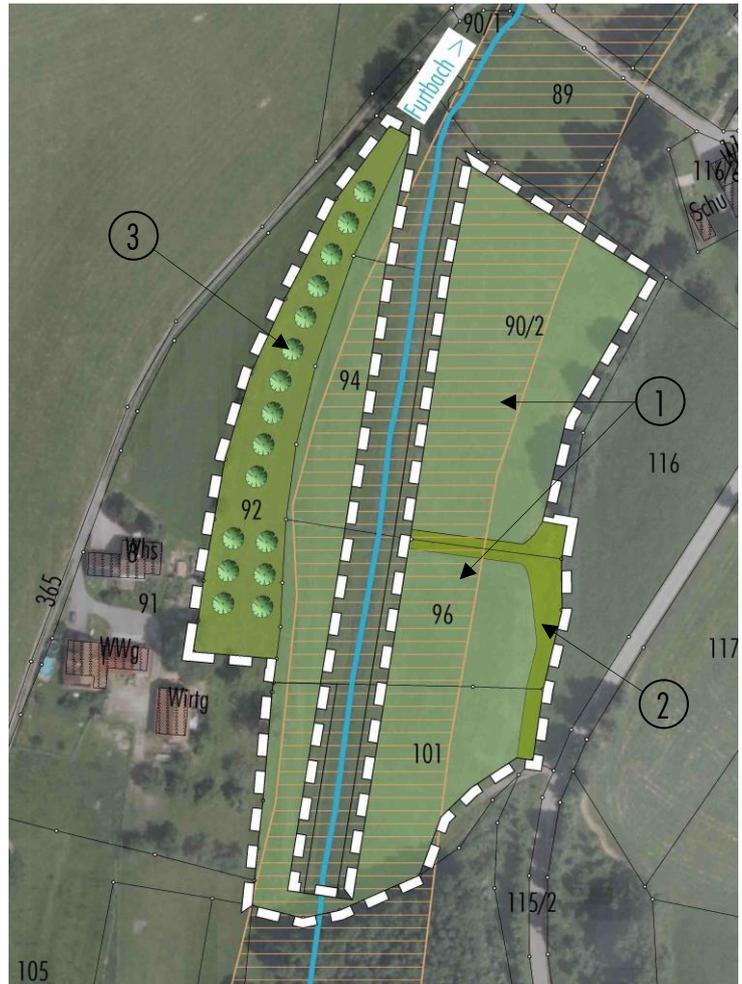
Planskizze 3



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 3

- ① Extensive Nutzung des Grünlandes als Mähwiese
- ② Anlage von Feldhecken
- ③ Anlage von Krautsäumen

Planskizze 4a



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 4



Seggenbruch- und Seggenschilftorfe (gem. Moorkarte aus RIPS)

①

Entwicklung und extensive Pflege seggenreicher Nasswiesen bei 1-2-maliger Mahd mit Abtransport des Mahdguts, Verzicht auf Düngung Gemäß Moorkarte besteht der Untergrund aus durchschlickten Seggenbruch- und Seggenschilftorfen

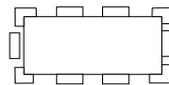
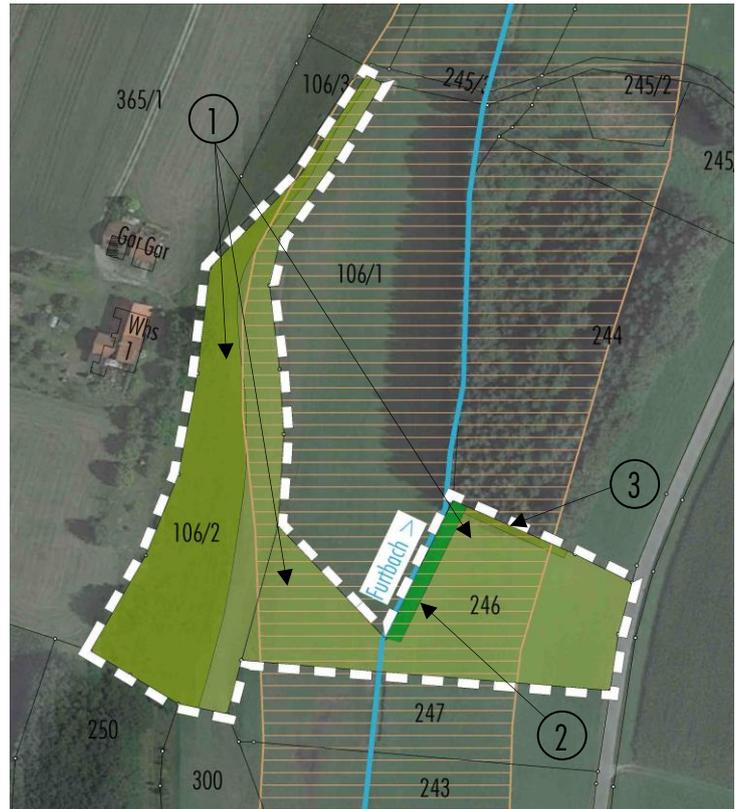
②

Entwicklung von Hochstaudenfluren durch Mahd jedes 2. oder 3. Jahr mit Abtransport des Mahdgutes

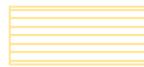
③

Pflanzung von Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese (möglichst robuste, regionaltypische Sorten)

Planskizze 4b



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 4



Seggenbruch- und Seggenschilftorfe (gem. Moorbodenkarte aus RIPS)

①

Entwicklung von Extensivweiden durch Anpassung der Pferdebeweidung

②

Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren

③

Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" der Gemeinde Waldburg.

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

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für Garagen und deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD/PD/WD/FD

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

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

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschöß als Terrassengeschöß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschöß sind solche, bei denen die Geschößfläche des obersten Geschößes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschöße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschößes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschöße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

4.4 DN -°

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

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 15° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° sind sowohl Dachplatten als auch beschichtete, nicht glänzende Bleche und eine vollständige Begrünung zulässig.

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

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.8 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

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

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.9 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen im Mischgebiet (MI) in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 5 m² pro Gebäude überschreiten.

Für den festgesetzten Typ 5 kann ausnahmsweise eine Gesamtfläche von 20 m² pro Gebäude zu gelassen werden, wenn Nachbarbelange und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen dürfen im Mischgebiet (MI) in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 10 m² pro Grundstück überschreiten.

Für den festgesetzten Typ 5 kann ausnahmsweise eine Gesamtfläche von 20 m² pro Grundstück zu gelassen werden, wenn Nachbarbelange und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Freistehende Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unzulässig.

Auf § 11 Abs. 4 LBO wonach im allgemeinen Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der der Stätte der Leistung zulässig sind, wird hingewiesen.

(§ 74 Abs. 1 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 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072), angrenzende bzw. teilweise in das Plangebiet hineinragende Teilfläche.

Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.1995 einschließlich der seitdem in Kraft getretenen Änderungen vom 13.01.1999, 09.02.2004 sowie 09.10.2015.

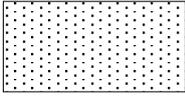
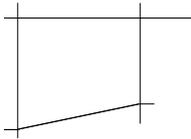
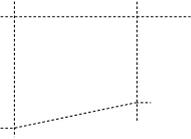
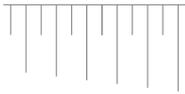
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2 **Wasserschutzgebiet "Arnegger"**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436.115). (Hinweis: Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.)

Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 28.11.1997.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Lage einer Ausgleichsfläche/-maßnahme, die dem Bebauungsplan zugeordnet wird**; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 6.5 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.6 610 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Geplante Böschung**, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

- 6.9  **Versickerungs-/Retentionsbereich**, in diesem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.10  **Mischwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Mischwasserkanal der Gemeinde Waldburg (siehe Planzeichnung)
- 6.11 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Um zudem Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen. Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 6.12 **Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen voraussichtlich Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:
- Für Kohl- und Blaumeisen sind jeweils zwei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Lochdurchmesser 2×26 mm und 2×32 mm).
 - Für Fledermausarten sind drei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2F).
 - Der in der Obstbaumreihe befindliche Fledermauskasten ist zu sichern und vor der Rodung des Baums an einen anderen geeigneten Standort zu versetzen.
 - Die Aufhängung der neuen Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen.
- Die Vogel-Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 23.09.2015.

6.13 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

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

6.14 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regional-typischen 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*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

6.15 Behandlung von Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen. Die ausreichende Behandlung und Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers mit den auf Fl.-Nr. 609 (außerhalb des Geltungsbereichs) geplanten Anlagen wird entsprechend dem Arbeitsblatt M153 (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser) nachgewiesen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Mit der Beckenkombination aus Regenklärbecken und Retentions-/Versickerungsbecken werden die erhöhten Anforderungen an die Versickerung im Wasserschutzgebiet eingehalten. Zur Rückhaltung von Leichtstoffen und sedimentierbaren Stoffen wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Regenklärbecken errichtet. Das Regenklärbecken wird im Dauerstau betrieben. Das Versickerungsbecken erhält eine 30 cm starke Schicht aus Oberboden. Aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse muss ein Bodenersatzkörper unter der Versickerungsmulde erstellt werden.

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

6.16 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen größtenteils sehr hochwertige Böden mit Bodenzahlen zwischen 59 und 63 vor. Während sämtlicher Bodenarbeiten ist somit ein fachgerechter und schonender Umgang mit den Böden zu gewährleisten. Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

6.17 Altablagerungen

Bei den Baugrunduntersuchungen wurden teilweise Auffüllungen mit Ziegelbruch und Asphaltresten festgestellt. Es wird empfohlen im Rahmen der Bauausführung einen Fachgutachter Altlasten zu bestellen, der für die fachgerechte Entsorgung des beeinträchtigten Bodenmaterials verantwortlich ist. Angetroffener Abfall oder kontaminiertes Bodenmaterial ist separat auszubauen, zu lagern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens (bzw. bei Einstau der Inhalt des zentralen Versickerungsbeckens) als Löschwasser verwendet werden. Durch das freiwerdende Speichervolumen kann das über den Zulauf ankommende Löschwasser wieder aufgefangen und als Löschwasser wiederverwendet werden.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lös- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

6.19 Denkmalschutz

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

nigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6.20 Hinweise zu Werbeanlagen

Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

6.21 Hinweise zur Einschränkung baulicher Anlagen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche mit Einschränkung baulicher Anlagen (entlang der Landes-Straße L 326), nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

6.22 Ergänzende Hinweise

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Waldburg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Im-

missionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

6.23 Plangenaugigkeit

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

6.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 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 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg den Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 06.04.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.03.2017.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 90/2 (Teilfläche), 92, 94 (Teilfläche), 96 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 106/2, 246, 609 (Teilfläche), 789/3 (Teilfläche), 1057/3 (Teilfläche) der Gemarkung Waldburg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.03.2017. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 20.03.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 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

- zur Dachform
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Zahl der Stellplätze
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen
- zu Werbeanlagen

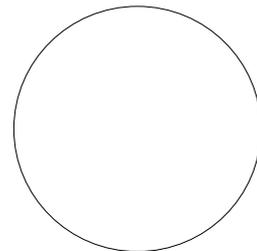
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)



(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".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes "Waldburg". Das Plangebiet ist im Norden und Osten von bestehender Bebauung umgeben. Im Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine Gemeindeverbindungs-Straße an den Geltungsbereich. Im Westen wird der zu überplanende Bereich durch die Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") sowie Wohnbebauung begrenzt.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im nördlichen Bereich entlang der Bebauung der Straße "Gehrenäcker" und grenzt an ein Wirtschaftsgebäude, das für die Lagerung von Brennholz und landwirtschaftlichen Gerätschaften dient. Östlich des Plangebietes befinden sich die Wohngebäude des "Säntisweges" wobei ein im südöstlichen Bereich der Geltungsbereich für die Schaffung eines Fußweges bis zum "Säntisweg" hinreicht. Im Süden verläuft der zu überplanende Bereich entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. einer gemeindlichen Verbindungs-Straße und bezieht die Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") im südwestlich gelegenen Kreuzungsbereich mit ein. Westlich folgt das Plangebiet dem Verlauf der "Bodnegger Straße" (L 326).

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 509 (Teilfläche), 594/17 (Teilfläche), 595 (Teilfläche), 595/1 (Teilfläche), 609, 610, 613/2 (Teilfläche), 852 (Teilfläche), 852/7 (Teilfläche), 882 (Teilfläche) und 882/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Auf Höhe der Wohnbebauung der Straße "Gehrenäcker" liegt eine Baumreihe die sich in Richtung Süden fortsetzt. Daneben befinden sich vereinzelte Bäume und Sträucher im zu überplanten Bereich. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist vom südöstlichen Rand des Plangebietes zur "Bodnegger Straße" hin steigend. Die Höhenunterschiede liegen im Süden bei ca. 8 m, im mittleren Bereich bei ca. 14 m und im Norden bei ca. 6 m. Dabei ist aber zu bemerken, dass die größten Höhenunterschiede erst im Nahbereich der "Bodnegger Straße" vorliegen. Der Anschluss des Baugebietes erscheint trotz der Höhenunterschiede als unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Waldburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Gemeindeverwaltung. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsansässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien aus dem Umkreis bis Ravensburg (ca. 12 km entfernt) günstigen Wohnraum in der ländlichen Umgebung suchen. Um eben diesen günstigen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Zuzug junger Familien wird letztendlich auch die gemeindliche Infrastruktur gesichert und gestärkt.

8.2.2.2 Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Nachverdichtungspotentiale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt. Da nun auch die in den letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke bebaut sind, verfügt die Gemeinde Waldburg über keine weiteren Wohnbaugrundstücke. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Gemeinde Waldburg also nur dann aufrechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

8.2.2.3 Neben der Schaffung von Wohnraum sieht die Gemeinde Waldburg auch städtebauliche Engpässe bei der Bereitstellung von Grundstücken für Gewerbebetriebe. Es soll daher im westlichen Teilbereich Mischgebiet festgesetzt werden, sodass auch neben dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Möglichkeit bekommen, entsprechenden Raum für gewerbliche Nutzungen zu erhalten.

8.2.2.4 Die Gemeinde Waldburg sieht darüber hinaus einen Engpass bei der Nahversorgung des Gemeindegebietes. So gibt es lediglich einen kleinen Nahversorger im Hauptort, der jedoch den heutigen Ansprüchen nicht mehr zeitgemäß erscheint. Die Gemeinde möchte daher über den Bebauungsplan Flächen schaffen, die einem größeren Nahversorger zur Verfügung gestellt werden können, sodass auch die Nahversorgung der Gemeinde Waldburg mittel- bis langfristig gesichert ist.

8.2.2.5 In der Summe der oben dargestellten Erfordernisse sieht die Gemeinde Waldburg die Notwendigkeit, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"

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

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.2.3 (1) /Strukturkarte Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.- (Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meßkirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32, B 12.

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Waldburg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 3.3.5/Raum-nut-Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserkarte/Karte schutz) Nr. 11 "Waldburg". In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [. . .]

- 8.2.3.3 Die Planung steht in teilweiseem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.4 So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in einer Größenordnung von ca. 4,50 ha im Bereich des Plangebietes. Die Außenentwicklung wird durch das Landesentwicklungsprogramm unter Ziel 3.1.9 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" jedoch nicht vollständig eingeschränkt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Gemeindeverwaltung Waldburg nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohn- bzw. Mischbauflächen im Außenbereich erfüllt werden.
- 8.2.3.5 Des Weiteren wird das Plangebiet von Westen, Norden und Osten von bestehender Bebauung umgrenzt, sodass der zu überplanende Bereich aus städtebaulicher Sicht weniger als Außenbereich, sondern vielmehr als Lückenschluss zwischen bestehenden Gebäuden anzusehen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Ortsrand in seinem bisherigen Verlauf verkürzt und gleichzeitig vereinfacht. Aus städtebaulicher Sicht wird also der Ortsrand konkretisiert und verdeutlicht, sodass zukünftig eine einheitliche Ortsrandbebauung geschaffen wird.
- 8.2.3.6 Die Gemeinde Waldburg befindet sich in ca. 12 km Entfernung zur Stadt Ravensburg. Hier konnte durch die Gemeindeverwaltung beobachtet werden, dass vermehrt junge Familien in einer ländlichen Umgebung wohnen, gleichzeitig aber zum Arbeitsort lediglich eine kurze Distanz zurücklegen möchten. Somit liegt die Gemeinde Waldburg genau im Bereich dieser Zielgruppe. Die Gemeinde Waldburg sieht daher auch zukünftig einen anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen und möchte diesen auch weiterhin vorhalten. Waldburg ist hinsichtlich des demographischen Wandels entgegen des Trends eine sehr junge Gemeinde und möchte dies auch weiterhin beibehalten. Es ist darüber hinaus auch zu bemerken, dass die ländliche Gegend im süddeutschen Raum eine Zugzugsgegend

ist, in der auch mittel- bis langfristig Wohnbauflächen vorgehalten werden müssen, um auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

- 8.2.3.7 Die Gemeinde Waldburg ist als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes sehen somit vor, dass die dem ländlichen Raum zuzurechnende Gemeinde Waldburg nach Plansatz 2.3.2 des Regionalplanes als Ziel der Raumordnung zu den Gemeinden mit einer Schwerpunktbildung zählt, in denen durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden soll.
- 8.2.3.8 Der Bebauungsplan befindet sich im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) Nr. 11 "Waldburg". Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es wird damit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit dem Ziel der Regionalplanung, das Grundwasservorkommen zu schützen, vereinbar sind.
- 8.2.3.9 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.10.2015). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen im westlichen Teilbereich und als Wohnbaufläche im östlichen Teilbereich dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung von Mischgebiet (M) und Allgemeinem Wohngebiet (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Standorte geprüft, da die Flächenverfügbarkeit auf den Bereich dieses Bebauungsplanes beschränkt war und das Plangebiet im Flächennutzungsplan durch die dargestellten Bauflächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.
- 8.2.4.2 Mit dem geplanten Bebauungsplan wird ein Standort überplant, der bereits von drei Seiten umbaut ist. Der Ortsrand des Hauptortes "Waldburg" wird durch diese Planung somit nach Süden hin städtebaulich verdeutlicht. Es wird eine Ortsabrundung geschaffen, die städtebaulich herausgearbeitet ist sowie ruhig und einheitlich wirkt. Des Weiteren bietet die Topografie des Geländes (fallend in Richtung der freien Landschaft) sowie die insgesamt attraktive landschaftliche Lage die Entwicklung eines Wohngebietes mit qualitativ hochwertigen Bauplätzen im Hauptort "Waldburg". Insgesamt wird durch die Entwicklung dieses Baugebietes der Hauptort "Waldburg" bewusst gestärkt.

Daneben bietet der Standort eine sehr gute Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Erschließung. Der Erschließungs-Aufwand ist somit als weniger aufwendig zu bewerten.

- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die vorhandenen Lärmimmissionen der Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") sowie des geplanten Nahversorgers auf die Wirkung im Plangebiet hingewiesen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen. Des Weiteren wurden die Aspekte des Stadt- und Landschaftsbildes sowie die wasserwirtschaftlichen, straßenrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange besprochen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen zudem Stellungnahmen ein, welche auf die Lage innerhalb eines Vorranggebietes für die Wasserversorgung (Trinkwasser) hinweisen.
- 8.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.09.2016 wurden auf die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" dargestellt. Darüber hinaus wurde insbesondere auf die vorhandenen Lärmimmissionen sowie die Aspekte des Stadt- und Landschaftsbildes sowie die straßenrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange besprochen.
- 8.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan Bauflächen für das Wohnen sowie für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu schaffen, unter Beachtung der immissionsschutztechnischen, naturschutzfachlichen und verkehrstechnischen Vorgaben. Es soll daneben eine von drei Seiten umbaute Fläche entwickelt werden, sodass ein städtebaulich eindeutiger und klar gefasster Ortsrand in südliche Richtung entsteht.
- 8.2.4.6 Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Daher sind innerhalb des Entwurfes die in der näheren Umgebung vorliegenden Sattel- und Walmdächer zulässig. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan auch die Möglichkeit geschaffen werden, neuere Dachformen zuzulassen. Es wird darauf abgezielt, eine städtebaulich angemessene Mischung aus den "klassischen" und "zeitgemäßen" Dachformen zu schaffen. Damit dabei die zukünftigen Gebäude mit "zeitgemäßen" Dachformen in Ihren Ausmaßen nicht überhandnehmen, liegen deren festgesetzte Firsthöhen unterhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Firsthöhen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, Wand- und Firsthöhen wurden aus der umliegenden Bestandsbebauung hergeleitet. Die Öffnung für weitere Dachformen erfolgt, um dem städtebaulichen "Zeitgeist" Spielraum zu geben. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Daher wurde das Festsetzungskonzept flexibel und bedarfsgerecht für Wohngebäude gestaltet.

- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.5 Immissionsschutz

- 8.2.5.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße 326 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der L326 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 23.08.2016).
- 8.2.5.2 Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 36 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts 60/50 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 59/49 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 20 m und die Werte für ein Mischgebiet (MI) von tags/nachts 64/54 dB(A) werden bis zu einem Abstand von 7 m zur Fahrbahnmitte überschritten.
- 8.2.5.3 Da das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) ca. 50 m von der Fahrbahnmitte entfernt ist, kommt es zur Tages- und Nachtzeit zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte. Für das Mischgebiet (MI) gilt ein Anbauverbot von 20 m zur Straßenkante der Landes-Straße 326, somit ergeben sich ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte.
- 8.2.5.4 Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen des nördlich gelegenen Kfz-Betriebs (Fl.-Nr. 611/2) ein. Diese wurden ebenfalls in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet und bewertet.
- 8.2.5.5 Die Berechnungen haben ergeben, dass während des Tageszeitraumes der zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) und für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von

55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb statt.

- 8.2.5.6 Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen gewährleistet. Es sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

8.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 8.2.6.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Diese wurden nach Rücksprache mit der Gemeinde überarbeitet, sodass nun die Alternativen 2.1 und 2.2 die letztendlich geltenden städtebaulichen Entwurfs-Alternativen darstellen.

- 8.2.6.2 Für den Bereich des Gehrenäckers wurde zunächst ein Gesamtkonzept entwickelt mit einer Fläche von ca. 6,27 ha. Ziel dieser städtebaulichen Gesamtkonzeption war, zu prüfen, wie die Gesamtentwicklung für den Gehrenäcker aussehen kann. Der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" selbst erstreckt sich nun über den südlichen und mittleren Bereich mit einer Fläche von 4,52 ha.

- 8.2.6.3 In allen drei Alternativen der städtebaulichen Entwürfe erfolgt die Erschließung des Baugebietes über die nördlich bestehende Straße "Gehrenäcker" sowie einen neu herzustellenden Kreuzungsbe- reich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf Höhe der südlichen Zufahrt zur Straße "Am Mittelberg". Gleichermaßen wurde durch alle städtebaulichen Entwürfe eine Haupteerschließungs- Straße geplant, die durch kleinere Seitenstraßen komplettiert wird. Es wurde in allen Alternativen auch darauf geachtet einen möglichst hohen Grad an öffentlichen Parkplätzen zu wahren sowie viele Bäume auf öffentlichem Grund vorzusehen. Ebenso ist an allen drei städtebaulichen Entwürfen im Süd-Westen des Plangebietes ein Nahversorger mit Parkplätzen eingeplant, wobei diese Fläche zwischen 6.000 m² und 6.300 m² variiert. Auch sind in allen städtebaulichen Entwürfen im zent- ralen Bereich Geschosswohnungsbauten angedacht, die das "Zentrum" des Baugebietes wieder- spiegeln. Daneben sind in allen Baukonzepten ein Spielplatz sowie ein Retentionsbecken im südöstlichen Bereich eingeplant. Auch wurden die Fußwegeverbindungen zum "Säntisweg und zur "Bodnegger Straße" gleichermaßen gewürdigt.

- 8.2.6.4 In der Alternative 1 wurde eine Haupteerschließungs-Straße gewählt und um eine Ringerschließung im Süden und Norden ergänzt. Öffentliche Platz-Situationen werden dabei nur in kleinerem Aus- maß geschaffen, meist im Bereich von öffentlichen Stellplätzen. Diese Erschließungsform zeigt da- her einen günstigen Wert zwischen Verkehrsfläche und Nettobaufläche mit ca. 15,3 Prozent. Es sind 46 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser sowie sechs für den Geschosswohnungsbau mög- lich. Die durchschnittlichen Grundstücksgößen liegen für die Einzel- und Doppelhäuser bei 706 m² und für den Geschosswohnungsbau bei 1.138 m². Trotz des günstigen Verhältnisses zwischen Ver- kehrsfläche und Nettobaufläche sah der Gemeinderat von Waldburg diese Alternative als schwierig an, da die Grundstücke durchschnittlich zu groß sind.

- 8.2.6.5 In der Alternative 2 wurde eine stärker ausgebildete Ringerschließung gewählt. Die Haupteerschließungs-Straße spielt eine geringere Rolle und es wird im zentralen Bereich durch einen Quartiersplatz ergänzt. Die Verkehrsfläche ist dadurch erhöht und das Verhältnis zur Nettobaufläche steigt auf ca. 17,5 Prozent. Gleichzeitig erhöht diese Erschließungsform aber die Flexibilität für die einzelnen Grundstücke, sodass 53 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, acht Reihenselemente und vier Geschosswohnungsbauten möglich werden. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen in dieser Alternative bei 600 m² für Einzel- und Doppelhäuser, bei 240 m² je Reihenselement und bei 1.085 m² für einen Geschosswohnungsbau. Der Gemeinderat sieht hier die Chance möglichst viel günstigen Wohnraum zu schaffen, damit auch junge Familien im geplanten Baugebiet "Gehrenäcker II" ein neues Zuhause finden. Der Gemeinderat hat daher diese Alternative favorisiert und eine vertiefende Prüfung gewünscht, die letztendlich in den Alternativen 2.1 und 2.2 entwickelt wurde.
- 8.2.6.6 In der Alternative 3 wurde verstärkt auf die Durchgrünung des Baugebietes geachtet. So liegt hier der Anteil für die Grünfläche mit über 3.000 m² höher als in den Alternativen 1 und 2. Auch wurde die Verkehrsfläche dementsprechend miniert und weist mit ca. 6.400 m² den geringsten Wert auf. Das Erschließungsprinzip wurde hierbei auf zwei Ringerschließungen ohne Quartiersplatz begrenzt, wodurch sich auch das Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Nettobaufläche von 14,9 Prozent erklären lässt. Es zeigt sich aber auch hier die Schwachstelle, da lediglich 45 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, sechs Reihenselemente und fünf Geschosswohnungsbauten auf einer Fläche von ca. 43.000 m², was den geringsten Wert der drei Alternativen darstellt, möglich sind. Die Grundstücksgrößen sind mit 660 m² je Einzel- oder Doppelhaus, 348 m² je Reihenselement und 975 m² je Geschosswohnungsbau im Durchschnitt recht moderat. Der Gemeinderat sah hierin trotzdem keine gute Lösung, da zu wenig Nettobaufläche geschaffen wird und die geplanten Einzel- und Doppelhäuser teilweise stark über dem Durchschnittswert liegen.
- 8.2.6.7 In den Alternativen 2.1. und 2.2 wurde das Erschließungs-System der Alternative 2 aufgegriffen und weiterentwickelt. Maßgebend hierfür war auch der Wunsch des Gemeinderates die Fläche für den geplanten Nahversorger auf mindestens 6.600 m² zu erhöhen. Der Unterschied zwischen beiden Alternativen liegt lediglich im westlichen Bereich, in dem bei der Alternative 2.1 eine punktuelle und in der Alternative 2.2 eine durchgängige rückwärtige Anbindung der bestehenden Grundstücke des "Säntisweges" angedacht wurde. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für die Alternative 2.2 entschieden, da eine durchgängige Anbindung auch als gute Ergänzung des Fußwegenetzes am südlichen Ortsrand gesehen wurde. Insgesamt wird mit der Alternative 2.2 ein Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Nettobaufläche von 18,1 Prozent erreicht, der nach Ansicht des Gemeinderates Waldburg noch niedrig genug ist, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Die leicht erhöhte Verkehrsfläche liegt auch darin begründet, dass am Ortseingang von Waldburg nun ein Kreis-Verkehr eingeplant wird. Des Weiteren wird durch diese Alternative eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 576 m² bei 51 Bauplätzen und 997 m² bei acht Geschosswohnungsbauten geschaffen. Hier sieht der Gemeinderat eine ausgewogene Abmischung beider Gebäudeformen. Auf

Grund der guten Mittelwerte in allen Bereichen hat sich der Gemeinderat letztendlich für die Alternative 2.2 entschieden, die nun als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept sieht die Ergänzung der vorhandenen Bebauung am südlichen Ortsrand vor. Das geplante Baugebiet soll die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und einen neuen städtebaulich, verkürzten Ortsrand schaffen. Dabei wird eine Öffnung und Verknüpfung zur offenen Landschaft hin vorgesehen.
- 8.2.7.2 Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der geplanten Grundstücke orientiert sich zum einen an den geplanten Verkehrsverläufen und zum anderen an der Orientierung der einzelnen Baukörper so weit als möglich am natürlichen Geländeverlauf. Dadurch wird auf die in und um das Plangebiet bestehenden Gebäude Bezug genommen. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Insgesamt findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen.
- 8.2.7.3 Die geplanten Grünflächen sollen im südlichen Bereich des Plangebietes eine großzügige Öffnung in die Landschaft erlauben und gleichzeitig eine städtebaulich und landschaftlich geeignete Ortsrandgestaltung sicherstellen. Die südöstlich gelegene Fläche ist dabei als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden.
- 8.2.7.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulicher Sicht und auf Grund der Topografie nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um dabei die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse des Plangebietes zu berücksichtigen wird dabei

das allgemeine Wohngebiet eher im östlichen Bereich und das Mischgebiet im westlichen Bereich festgesetzt.

8.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten ländlichen Raumes zu werten ist.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Gleiches gilt auch für Mobilfunkanlagen. Auch hier wurde der Bebauungsplan dahingehend modifiziert, dass fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert werden, dass Mobilfunkanlagen nicht zulässig sind.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbar Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden

werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre. Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Für das gesamte Gebiet sind keine Veränderungen im Sinne des § 1 Abs. 5 u. 6 erforderlich. Der geplante Verkaufsmarkt ist nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 5 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,32 bis 0,35 bei Typ 1 bis 3 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete (WA).
- Für die Typen 4 und 5 wird eine für das Mischgebiet (MI) mögliche Grundflächenzahl von 0,50 und 0,55 festgesetzt und liegt damit noch unter der gelten Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies wird begründet durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum, in dem eine vollständige Ausnutzung der geltenden Obergrenzen eine zu hohe Verdichtung nach sich ziehen würde und städtebaulich nicht angepasst wäre.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Arten der Nutzung nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Für den Bereich des Typ 4 wird zusätzlich eine Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Es soll dadurch die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten sichergestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung notwendig, um den geplanten Quartiersplatz entsprechend städtebaulich einzufassen und den zentralen Bereich des Baugebietes zu unterstreichen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. So sollen in den Bereichen der Typen 1 bis 3 hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschoße aufweisen. Im Bereich des festgesetzten Typ 4 sind dagegen drei Vollgeschoße zwingend zulässig, da in diesen Bereichen Geschosswohnungsbau entwickelt werden soll, um auch einen ausreichenden Markt an Mietwohnungen zu schaffen. Für den Typ 5 wurde keine Zahl der Vollgeschoße festgesetzt, da in diesem Bereich ein Nahversorger entwickelt werden soll, für den eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschoße städtebaulich nicht notwendig erscheint. Die getroffenen Festsetzungen zu den Terrassengeschossen bei Wand- und Firsthöhe sowie der Dachneigung stellen ausdrücklich keine Ausnahme zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße dar.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normal-Null 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 Firsthöhe 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 Festsetzung einer Mindesthöhe für den Typ 4 soll eine städtebauliche Kontinuität bei der GesamtAbstimmung sicherstellen und den zentralen Bereich des Baugebietes städtebaulich herausarbeiten. Durch die Festsetzung, dass,

sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 8.2.8.4 Die Festsetzung zur Bemessung der Wand- und Firsthöhe bei der Errichtung von Terrassengeschos- sen steht in keinerlei Bezug zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder deren landesrecht- licher Definition. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei als Höchstmaß (bzw. mit drei als zwingend) begrenzt. Daraus folgt, dass jedes darüber hinaus errichtete Geschoss kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf. Sofern also über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ein Geschoss errichtet werden soll, bestimmt sich dessen Zulässigkeit nach den Vorgaben der LBO (es darf kein Vollgeschoss sein) und es sind die Höhenfestsetzungen einzuhalten, die keine besondere Regelung zu Terrassengeschos- sen treffen (Ziffer 2.8, Absatz 1, Spiegelstriche 2-4; Ziffer 2.9, Absatz 1, Spie- gelstriche 3-4; Ziffer 2.10, Absatz 1, Spiegelstriche 2-4).

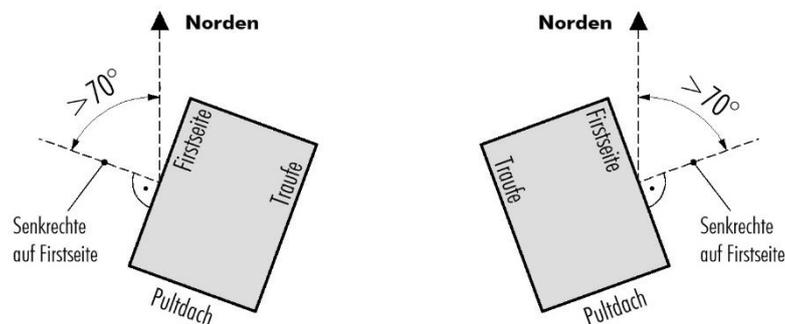
Nur bei der Errichtung eines Terrassengeschos- ses erfolgt eine Durchbrechung der oben genannten Höhenfestsetzung, mithin eine Form der Privilegierung. Dies ist an die folgenden Voraussetzungen gekoppelt:

- Das Geschoss darf zum einen kein Vollgeschoss sein, dies ergibt sich bereits aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus wird jedoch die Ausdehnung des Geschosses weiter eingeschränkt: die Geschoßfläche muss um 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse sein (Ziffer 2.8, Absatz 1, Spiegelstrich 1; Ziffer 2.9, Absatz 1, Spiegelstrich 1; Ziffer 2.10, Absatz 1, Spiegelstrich 1)
- Die Errichtung eines Terrassengeschos- ses als dritte Ebene ist nur zulässig, sofern es sich bei der zweiten Geschossebene um ein Flachdach handelt (Ziffer 4.3, Absatz 3, Satz 2)

Bei Einhaltung dieser Voraussetzungen entsteht ein Terrassengeschoss und damit ist wie dargelegt die gesonderte Berechnung der Höhen (Privilegierung) anzuwenden.

- 8.2.8.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.8.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 4), als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) bzw. als Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Für den Typ 5 wurde die offene Bauweise nicht differenziert, da hier ein Nahversorger entwickelt werden soll, die eine Differenzierung aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig macht. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Be- bauung als Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus sollte trotz vorheriger städtebaulicher Prüfung für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

- 8.2.8.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind 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. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Baugrenzen stärker eingegrenzt, um einen landschaftsverträglichen Ortsrand planungsrechtlich zu schaffen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist darüber hinaus auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Die Baugrenzen wurden modifiziert um eine unterirdische Überschreitung von maximal 2,50 m soweit weder die Geländesituation oder Nachbarbelange beeinträchtigt sind und die jeweilige Fläche außerhalb der festgesetzten Beschränkungszonen für bauliche Anlagen liegt. Es wird dadurch z.B. im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Typen 3 und 4) die Möglichkeit gegeben, Tiefgaragen mit ausreichender Größe entwickeln zu können. Hintergrund ist, dass obwohl die Baugrenzen sehr offen im Sinne der Bauherrschaft gefasst worden sind, meist bei den Tiefgaragen Befreiungen notwendig werden, da deren Lagen im Voraus sehr schwer zu erraten sind.
- 8.2.8.8 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 8.2.8.9 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 nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. 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 Wohn- und Mischgebiet 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.

- 8.2.8.10 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. So wird die Zahl der Wohnungen auf 3 für Einzelhäuser und 2 für Doppelhäuser begrenzt. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Lediglich im zentralen Bereich wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 6 erhöht, um hier kleineren Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und damit auch die städtebauliche Mitte des Baugebietes zu betonen.
- 8.2.8.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.8.12 Mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird innerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt, dass die Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal) der Gemeinde Waldburg in Ihrem Bestand geschützt und nicht überbaut wird.

8.2.9 Infrastruktur

- 8.2.9.1 Im Rahmen der Erschließung kann eine Trafostation notwendig werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes "Waldburg" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.2.9.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die geplanten Einmündungen in die Straße "Gehrenäcker" im Norden und den geplanten Kreis-Verkehr im Süden hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Bodnegger Straße" (Landes-Straße 326) bestehen weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 32 sowie die Bundes-Autobahn A7.

8.2.10.2 Im Rahmen der Verkehrsschau am 12.02.2016 wurde festgestellt, dass der verkehrliche Anschluss an das Baugebiet "Gehrenäcker II" am besten von Süden her erfolgt. Dadurch könnten die bestehenden Straßenstrukturen genutzt und der Verkehr des geplanten Nahversorgers aus dem Baugebiet herausgehalten werden. Im Folgenden wurden mehrere Verkehrsanschlüsse an die Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") diskutiert. Eine dieser Möglichkeiten ist die Errichtung eines Kreisverkehrs, der aus Sicht der Gemeinde am besten für eine Geschwindigkeitsreduktion am Orts-eingang dienen würde. Ein Kreisverkehr ist jedoch nur dann verkehrstechnisch sinnvoll, wenn mindestens 10 Prozent des Verkehrsaufkommens der Landes-Straße 326 in das Baugebiet "Gehrenäcker II" hineinfahren. Derzeit liegt das Verkehrsaufkommen der Landes-Straße 326 bei ca. 4.500 Fahrzeugen je Tag. Ein Kreisverkehr kann also nur dann als verkehrstechnisch sinnvoll eingestuft werden, wenn 450 Fahrzeuge die Ausfahrt in Richtung des Baugebietes "Gehrenäcker II" nutzen. Hierzu ist auch die Anlage 1 zu dieser Begründung angehängt.

8.2.10.3 Verkehrsaufkommen aus den privaten Grundstücken (Einzelhäuser) – (blaue und schwarze Zahlen in Anlage 1)

Die Gemeinde Waldburg ist bestrebt für das Baugebiet "Gehrenäcker II" im Bebauungsplan je Wohnung zwei Stellplätze festzusetzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze geschaffen werden und der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr möglichst freigehalten wird. Es wird daher in dieser Berechnung davon ausgegangen, dass je Grundstück eine Wohnung mit zwei Stellplätzen entsteht und ein Verkehrsaufkommen von zwei Fahrzeugen auslöst. Durch die Grundstücke mit Einzelhäusern würde somit ein Verkehrsaufkommen von 102 Fahrzeugen ausgelöst werden. Da das Baugebiet "Gehrenäcker II" allerdings von Norden und Süden aus angefahren werden kann, muss dieses Verkehrsaufkommen geteilt werden. Da die Einfahrt über die Straße "Gehrenäcker II" den weniger "komfortablen" Verkehrsanschluss für das Baugebiet darstellt, wird angenommen, dass 42 Fahrzeuge von Norden her in das Baugebiet fahren und 60 Fahrzeuge den südlichen Verkehrsanschluss nutzen. Neben dem reinen

"Komfort" einer Zufahrt ist eine Trennung des Verkehrsaufkommens notwendig auf Grund der Entfernung zu den zukünftigen Verkehrsanschlüssen an die Landes-Straße 326. Da der neu zu errichtende Verkehrsarm im Süden auf Grund des Ausbaugrades einfacher zu befahren ist, wurde die Entfernung auf 2/3 in Richtung Süden und 1/3 in Richtung Norden angenommen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass jeder Pkw zweimal am Tag in das Baugebiet einfährt. Der Weg von der Arbeit zurück, das Hinbringen und Abholen eines Kindes von einer nachmittäglichen Aktivität, das Zurückfahren von einer abendlichen Freizeitveranstaltung oder der Rückweg von einem Amtstermin rechtfertigen diese Annahme. Als Rechnungsbeispiel soll hier eine Familie mit zwei Kindern dienen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kinder schulpflichtig sind, der Vater in Vollzeit und die Mutter in Teilzeit arbeitet. Der Vater fährt morgens zur Arbeit und kommt abends wieder heim (1. Weg). Die Mutter bringt morgens die Kinder zur Schule und fährt danach zur Arbeit (2. Weg). Die Kinder werden mittags abgeholt und nach Hause gebracht (3. Weg). Am Nachmittag sind Kinder öfters in Arbeitsgruppen oder im Sportverein. Somit müssen die Kinder dorthin gebracht und im Regelfall nach einigen Stunden wieder abgeholt werden (4. und 5. Weg). Daneben können auch abendliche Veranstaltungen wie der Besuch eines Kinos oder ähnlichem erfolgen (6. Weg). Da nicht jede Aktivität jeden Tag erfolgt, werden maximal 4 Wege zu Grunde gelegt, um einen realistischen Wert zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der oben begründeten 60 Pkw sind bei zwei Fahrbewegungen in das Baugebiet pro Tag und Fahrzeug also 120 Fahrzeuge anzunehmen, die über den südlichen Verkehrsanschluss fahren.

8.2.10.4 Verkehrsaufkommen aus den privaten Grundstücken (Geschosswohnungsbau) – (grüne Zahlen in Anlage 1)

Für den Geschosswohnungsbau gilt der gleiche Stellplatzschlüssel wie bei den Einzelhäusern. Da allerdings hier fünf Wohnungen zu Grunde gelegt werden erhöht sich der Stellplatzbedarf auf zehn Stellplätze je Gebäude. Der Geschosswohnungsbau liegt allerdings zum großen Teil im zukünftigen Mischgebiet. Um die entsprechende Durchmischung zu erhalten, werden somit auch Büro- und Geschäftsgebäude (z.B. Arztpraxis, Rechtsanwalt, Ingenieurbüro, Paketshop, etc.) entstehen. Damit trotzdem eine einheitliche Berechnung des Verkehrsaufkommens erfolgen kann, werden die Geschosswohnungsbauten in Wohnungen aufgeteilt mit dem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen/Wohnung.

Die möglichen Büro- und Geschäftsnutzungen werden am Ende mit 25 Prozent des Verkehrsaufkommens aus den Geschosswohnungsbauten berücksichtigt. Die Annahme von 25 Prozent errechnet sich zum einen aus dem notwendigen Mischungsverhältnis im Mischgebiet von 50 Prozent Wohnen/50 Prozent Gewerbe und zum anderen, dass je Gebäude bereits 5 Wohnungen angenommen werden. Der Anteil des Gewerbes kann somit nicht mehr mit 50 Prozent, sondern nur noch mit 25 Prozent angerechnet werden.

Bei acht Geschosswohnungsbauten ergeben sich 40 Wohnungen und dadurch 80 Stellplätze bzw. Fahrzeuge. Wird nun der Bewegungsschlüssel von zwei je Fahrzeug und Tag hinzugezogen ergibt

sich für den Geschosswohnungsbau ein Grundverkehrsaufkommen von 160 Fahrzeugen, die über den südlichen Verkehrsanschluss in das Baugebiet "Gehrenäcker II" fahren. Wenn nun weitergehend der notwendige gewerbliche Anteil mit 25 Prozent hinzugezogen wird, ergibt sich für die Geschosswohnungsbauten am Ende ein Verkehrsaufkommen von 200 Fahrzeugen, die über den neu zu errichtenden Verkehrsarm im Süden das Baugebiet "Gehrenäcker II" ansteuern.

8.2.10.5 Verkehrsaufkommen durch den Nahversorger (rote Zahl in Anlage 1)

Im Süden des Baugebietes beabsichtigt die Gemeinde Waldburg das Planungsrecht für einen Nahversorger zu schaffen. Um hierfür belastbare Zahlen zu erhalten, wurde telefonisch mit einem Nahversorger Rücksprache gehalten. Im Rahmen des Telefonates wurde zunächst die Größe der Verkaufsfläche diskutiert. Für eine Gemeinde wie Waldburg wurde gemeinsam mit dem Nahversorger festgestellt, dass ein Markt mit 1.500 m² zu groß ist. Außerdem würden landes- und regionalplanerische Belange dem entgegenstehen. Einvernehmlich wurde im Ergebnis eine Verkaufsfläche von 800 m² zu Grunde gelegt.

Für eine Verkaufsfläche von 800 m² wurde im zweiten Schritt diskutiert, welche Anzahl an Stellplätzen passend und ausreichend zu gleich ist. Die im städtebaulichen Entwurf bereits eingezeichneten 82 Stellplätze wurden von dem angefragten Nahversorger als realistisch eingestuft.

Des Weiteren war zu ermitteln, wie oft am Tag die geplanten 82 Stellplätze vollständig belegt werden. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass am Wochenende eine andere Frequentierung herrscht als während der Wochentage. Während am Wochenende durchaus 4- bis 5-mal eine Vollbelegung des Parkplatzes möglich ist, wird während der Woche eher mit einer 2-maligen Vollbelegung gerechnet. Um nun beide Schätzungen in Einklang zu bringen, wird die durchschnittliche Vollbelegung auf 2,5-mal am Tag angenommen. Dadurch werden Extreme, sowohl nach oben als nach unten berücksichtigt.

Bei einer Stellplatzzahl von 82 und einer angenommenen Vollbelegung von 2,5-mal am Tag ergibt sich somit ein Verkehrsaufkommen durch den Nahversorger von insgesamt 205 Fahrzeugen je Tag.

8.2.10.6 Zusammenfassung

Nach Beleuchtung der drei unterschiedlichen Gebäudearten im Baugebiet "Gehrenäcker II" haben sich folgende Verkehrsaufkommen herausgestellt: Durch die zukünftigen Einzelhäuser wird ein Verkehrsaufkommen am südlichen Verkehrsanschluss von 120 Fahrzeugen erwartet. Der Geschosswohnungsbau wird ein Verkehrsaufkommen von 200 Fahrzeugen pro Tag auslösen. Zuletzt wird über den Nahversorger ein Verkehrsaufkommen von 205 Fahrzeugen geschaffen. Dies ergibt insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 525 Fahrzeugen, die über den südlichen Verkehrsarm von der Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") in das Baugebiet "Gehrenäcker" hineinfahren. Der verkehrstechnisch notwendige Verkehr von 10 Prozent des Verkehrsaufkommens der Landes-Straße 326 (ca. 4.500 Fahrzeuge/Tag) wird somit um 75 Fahrzeuge überschritten. Die Errichtung eines

Kreisverkehrs ist somit verkehrstechnisch durchaus eine sinnvolle Alternative zur Erschließung des Baugebietes "Gehrenäcker" von Süden her.

Im Rahmen dieser Berechnung wurden sonstige Verkehrsbewegungen wie private Besucher in Einzelhäusern oder auch der Anlieferverkehr nicht berücksichtigt, da eine gesicherte Berechnungsgrundlage nicht gegeben ist.

8.2.10.7 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 7535 gegeben.

8.2.10.8 Der geplante Kreis-Verkehr am Ortseingang von Waldburg wird mit einem Durchmesser von 35 m geplant, der mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt ist. Es werden dadurch die notwendigen Schleppkurven für große Lastkraftwagen erreicht und die für eine Landes-Straße notwendige Verkehrs-Sicherheit erreicht. Der Kreis-Verkehr wird dabei mit ausreichenden Fußgängerüberwegen ausgestattet, die ein gefahrenloses Überqueren der Landes-Straße 326 ermöglichen. Daneben wird entlang der Bodnegger Straße ein Fuß- und Radweg geplant, sodass der zukünftige Nahversorger auch gefahrenlos von weiter nördlich beheimateten Einheimischen erreicht werden kann.

8.2.10.9 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen in einer Ringschließung. Auch werden ausreichend gestalterische Maßnahmen eingeplant, die eine Verkehrsberuhigung ermöglichen. Die Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) soll sichergestellt werden, dass der zentrale Quartiers-Platz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist.

Im Bereich des geplanten Nahversorgers wird ein Regelquerschnitt von 6,50 m mit Fußweg von 2,50 m breite vorgesehen. In diesem Bereich wird mit Anlieferungsverkehr zu rechnen sein, sodass für den fußläufigen Verkehr eine entsprechende städtebauliche Sicherung notwendig ist. In den restlichen Bereichen des Plangebietes wird ein Regelquerschnitt von 5,50 m ohne weitere Fußwege vorgesehen, da hier lediglich der Verkehr aus dem Baugebiet selbst stattfindet. Der Regelquerschnitt von mindestens 5,50 m ist darüber hinaus notwendig, das mögliche, anfallende Schneeaufkommen aufzunehmen.

8.2.10.10 Mit dem Quartiersplatz soll dem öffentlichen Leben ein städtebaulicher Raum für Jung und Alt gegeben werden. Als möglicher Treffpunkt und den umgebenen Geschosswohnungsbauten soll hierdurch die städtebauliche Mitte des Baugebietes hervorgehoben werden. Daneben wird durch festgesetzte Baumpflanzungen bereits eine erste Gestaltung dieses Platzes sichergestellt. Wie der Platz im Detail ausgestaltet wird, kann zum jetzigen Punkt aber noch nicht gesagt werden.

8.2.10.11 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen zu den Straßen "Säntisweg" und "Am Mittelberg" und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

- 8.2.10.12 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 8.2.10.13 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.
- 8.2.10.14 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Landes-Straße 326 auf Grund des Straßengesetzes Baden-Württemberg (§ 22 StrG) beträgt 20,00 m. Für nicht überdachte Stellplätze ist ein Heranrücken an die Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") möglich, da auch auf Grund des geplanten Fußweges nicht mit einer Gefahr für den fließenden Verkehr gerechnet wird. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hingegen dürfen innerhalb des Schutzstreifens zwischen 10 und 20 m nur dann errichtet werden, wenn eine Genehmigung der Straßenbauverwaltung vorliegt. Hintergrund hierfür ist, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch Gartenhäuser sein können und hier die Straßenbauverwaltung im Einzelfall prüfen möchte, ob die Sicherheit des Verkehrs auf der Landes-Straße 326 beeinträchtigt wird oder nicht.

8.2.11 Gebäudetypen

- 8.2.11.1 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, östlichen und südlichen Bereich vorgesehen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,32 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den bestehenden baulichen Strukturen und den nach Süden anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen und bestehenden Wohngebäuden dar. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist vereinzelt im Plangebiet vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus wurde bereits im Grundsatz geprüft, sollte aber zusätzlich für den Einzelfall geprüft werden.
 - Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhauses. Unter bestimmten Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus dieses Typs möglich. Bei Einhaltung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürften in solchen Fällen die zulässige Wand- und Firsthöhe sowie die Zahl der Wohnungen nicht voll ausnutzbar bleiben. Die Möglichkeit für Geschoßwohnungsbau in beschränktem Maße ist hier ebenfalls eingearbeitet.

- Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist speziell auf den Geschosswohnungsbau zugeschnitten. Durch die jeweiligen Mindestgrößen bei Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse soll hier eine leicht verdichtete Bauform geschaffen werden. Die maximale Zahl von sechs Wohnungen unterstützt diese Bauform. Für die Gebäude dieses Typs ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.
- Typ 5 stellt die für den geplanten Nahversorger erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Die festgesetzten Wandhöhen und Firsthöhen lassen die hierfür geeigneten Bauformen zu.

- 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 "Gehrenäcker II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet im Bereich des Hauptortes Waldburg ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Waldburg unmittelbar östlich der Landesstraße L 326 (Bodnegger Straße). Im Osten, im Nordwesten sowie auch westlich der Landesstraße schließt bestehende Bebauung an. Nördlich des Gebietes befindet sich eine kleinere Gehölzfläche, auf die eine innerorts liegende Wiese sowie weitere Bebauung folgen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt, an den sich die freie Landschaft anschließt. Das Gebiet ist mit Ausnahme einer Scheune derzeit unbebaut und wird als Wiese genutzt. Im mittleren Gebiet befinden sich insgesamt acht Obstbäume.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Gullen durch die Darstellung geplanter Wohnbauflächen (im östlichen Plangebiet) sowie geplanter Mischbauflächen (im Westen) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke bzw. für eine teilweise gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand mit guter Verkehrsanbindung, nahe gelegenem Ortszentrum, gering bewegtem Gelände sowie wegen der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete für die geplante Nutzung gut geeignet. Mögliche Nutzungskonflikte in Folge von Lärmeinwirkungen durch die Landesstraße 326 können durch die Nutzungsstaffelung (westlich Misch-, östlich Wohngebiet) vermieden werden.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zudem sollen gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, um einen Nahversorger sowie Handwerks- und andere kleinere Gewerbebetriebe aus dem Ort oder der näheren Umgebung ansiedeln zu können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie kleineren gewerblichen Baugrundstücken vor. Für den Nahversorger soll eine Fläche vorgehalten werden, falls der weiter nördlich bestehende Nahversorger aufgegeben wird.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gehrenäcker II" 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.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 464.781 Ökopunkten erfolgt vollständig auf fünf externen Flächen der Gemarkung Waldburg (Fl.-Nrn. 90/2 (Teilfläche), 92, 94 (Teilfläche), 96 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 106/2, 246, 609 Teilfläche), 789/3 (Teilfläche), 1057/3 (Teilfläche).

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,52 ha, davon sind 1,73 ha allgemeines Wohngebiet, 1,59 ha Mischgebiet, 1,02 ha Verkehrsflächen und 0,18 ha Grünflächen.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Waldburg liegt vollständig innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben. Der schutzbedürftige Bereich erstreckt sich großräumig zwischen Schlier im Westen, der Bundes-Straße 32 im Süden und Vogt im Nordosten. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch das Wasserschutzgebiet "Arnegger" (amtl. WSG-Nr. 436.115), in dessen Schutzzone III B das Plangebiet liegt. Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.11.1997, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung. Sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015):

Waldburg ist zusammen mit den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut und Schlier Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Gullen. Der Verband verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont 2030. Die überplanten Flächen sind hierin bereits als geplante Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes zeigt der Flächennutzungsplan zwischen der Straße "Gehrenäcker" und dem "Hoher-Ifen-Weg" eine geplante innerörtliche Grünfläche. Die Flächen südlich des Geltungsbereiches sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Auch die Anlage einer Retentionsmulde südlich des Geltungsbereiches entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, sofern deren Gestaltung naturnah und landschaftstypisch erfolgt.

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

Rund 300 m südlich des Geltungsbereiches liegt mit dem "Dietenberger Weiher" eine Teilfläche des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224311). Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: Glanzstendel (*Liparis loeselii*), Steinkrebs (*Astacus torrentium*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia*

pectoralis), Goldener Scheckenfalter (*Eurodryas aurinia*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*M. teleius*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*), Vierzählige Windelschnecke (*V. geyeri*) und Bauchige Windelschnecke (*V. moulinsiana*). Des Weiteren sind mehrere Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie gemeldet, von denen voraussichtlich die LRT "Dystrophe Seen" (3160), "Pfeifengraswiesen" (6410), "Geschädigte Hochmoore" (7120), "Übergangs- und Schwingrasenmoore" (7140) und "Torfmoor-Schlenken" (7150; jeweils Kurzbezeichnung mit EU-Code) im benachbarten Teil des FFH-Gebietes ("Dietenberger Weiher") vorkommen. Um erhebliche Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes zu vermeiden, werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen festgesetzt. Hierdurch wird die Anlockwirkung der Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten reduziert. Zudem sind nur Photovoltaik-Module zugelassen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %), womit insbesondere Fehl-Eiablagen von Wasserinsekten reduziert werden können. Zudem sind der Einsatz von Skybeamer, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden unzulässig (planungsrechtliche Festsetzungen). Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II (v.a. *L. pectoralis*) sowie des für die LRT typischen Arteninventars (v.a. Wasserinsekten), können durch die getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung und der Photovoltaikanlagen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhang I sowie der Arten des Anhang II sind durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da in diesem keine für diese geeigneten Standortverhältnisse bzw. Habitate vorliegen. Da das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 609 großflächig versickert wird, und der ggf. erforderliche Notüberlauf weder in den "Dietenberger Weiher", noch in den "Scheibensee" entwässert, sind auch stoffliche Einträge in das FFH-Gebiet über diesen Weg nicht zu befürchten. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Staubeinträge, Licht, Schall) liegen auf Grund der räumlichen Entfernung nicht vor. Bei Berücksichtigung der genannten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch eine Bebauung zu erwarten.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der "Dietenberger Weiher" ist über den FFH-Gebietsschutz hinaus zugleich auch als Naturschutzgebiet (Schutzgebiets-Nr. 4.062) ausgewiesen und unterliegt dem Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG ("Dietenberger Weiher N Ried", Biotop-Nr. 2-8224-436-2826). Der Weiher ist von der Planung nicht betroffen (siehe auch Abarbeitung zu dem Natura 2000-Gebiet). Nächstgelegenes gesetzlich geschütztes Biotop ist ein Feldgehölz rund 100 m südlich des Geltungsbereiches ("Feldgehölz bei Dietenberg", Biotop-Nr. 1-8224-436-7617). Auch dieses ist von der Planung nicht betroffen.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072; Schutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 01.12.1995). Die geplante Retentionsfläche liegt vollständig innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes, ein Teil des für die Erschließung erforderlichen Kreisverkehrs an der L 326 ragt in das Gebiet hinein. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll gem. LSG-VO ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) und Erosionserscheinungen, erhalten werden. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch der Naturhaushalt geschädigt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört, eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert, das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Der Bau des geplanten Kreisverkehrs ("Errichtung von baulichen Anlagen", "Anlage von Straßen") sowie die Anlage der Versickerungmulde ("Veränderung der Bodengestalt") unterliegen gem. § 6 LSG-VO dem Erlaubnisvorbehalt und bedürfen somit der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg als Untere Naturschutzbehörde. Da die Planung keine Wirkungen der in § 5 genannten Verbote zur Folge hat, bzw. diese durch eine naturnahe und landschaftsgerechte Gestaltung der Retentionsfläche abgewendet werden können, liegen die Voraussetzungen für eine Erlaubnis vor (§ 6 Abs. 3 LSG-VO). Die Erlaubnis für den Bereich des Kreisverkehrs ist bei dessen Umsetzung gesondert von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (aktuell liegen zu Bau und Gestaltung noch keine detaillierten Informationen vor). Für die naturnah gestaltete Versickerungsmulde wird hiermit bereits im Zuge des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ein Antrag auf Erlaubnis gestellt. Die naturnahe und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Mulde ist über die Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gesichert (siehe "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" unter dem Punkt 3 sowie "Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen" unter dem Punkt 9.2.4).

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.

- Beim Plangebiet handelt es sich um Offenland mit wenigen, überwiegend in einer Reihe stehenden Obstbäumen im nördlichen Teil. Das Gebiet wird im Osten von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt die Landesstraße L 326 an, auf die ebenfalls Wohnbebauung folgt. Im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Die unmittelbar südlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als (Mais-)Acker bewirtschaftet; im südöstlichen Bereich besteht ein kleines Feldgehölz.
- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich zum größten Teil um eine Grünland-Einsaat. Bis 2014 wurden die zentralen und südlichen Flächen (zwischen dem Weg "Gehrenäcker" und dem Feldweg im Süden) als Acker genutzt; es liegen Hinweise vor, dass damals mit *Viola arvensis* sowie *Veronica ssp.* einige Ackerunkräuter vorkamen. Nach 2014 wurde eine Klee-Gras-Mischung eingesät; in der Folge ging das Vorkommen von *Viola arvensis* zurück, so dass die Art heute nicht mehr im Gebiet nachweisbar ist. Eine kleinere Teilfläche unmittelbar südlich des Weges "Gehrenäcker" und westlich der Obstbaumreihe wurde bereits früher als Grünland eingesät und ist heute als Fettwiese anzusprechen.
- Die Vegetation ist – auch mit Blick auf die potenziell natürliche Vegetation (Tannen-Buchenwald) – als naturfern einzustufen. Infolge der Einsaat von Futtergräsern und -kräutern wird der Vegetationsbestand von wenigen Arten dominiert (u.a. Wiesen-Schwingel, Deutsches Weidelgras, Weiß-Klee, Rot-Klee, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Stumpfblättriger Ampfer, Gewöhnlicher Löwenzahn). Erfahrungsgemäß ist auch auf Grund der erst kürzlich aufgegebenen Ackernutzung mit einem großen Stickstoffreichtum im Boden zu rechnen. In Kombination mit der intensiven Nutzung (häufige Mahd und Düngung) ist hierdurch eine strukturarme, kurzrasige, teils noch lückige Wiesenfläche entstanden. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche unmittelbar südlich des Weges "Gehrenäcker" ist die Wiese als etwas artenreicher einzustufen.
- Im zentralen Gebiet stehen eine Reihe aus sieben Apfelbäumen und ein etwas nach Westen hin abgerückter Birnbaum. Der Bereich der Obstbäume ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Streuobstkomplex der Priorität 1 verzeichnet. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kartierung wurde das Plangebiet am 30.04.2015 bei geeigneten Witterungsbedingungen begangen. Die hierbei durchgeführte Untersuchung der Bäume ergab, dass diese zum

Teil kleine, wenige Zentimeter tiefe beginnende Höhlungen aufweisen. Lediglich an einem Obstbaum sind diese jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Nistmaterial oder Hinweise, welche auf das Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen deuten, wurden nicht gefunden. Des Weiteren bestehen Stammmisse und Fäulnishöhlen, in welchen jedoch auch keine Nachweise gelangen. Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden. An einem der Obstbäume hing zum Zeitpunkt der Untersuchung ein künstlicher Fledermauskasten.

- Am Ende des Weges "Gehrenäcker" steht ein Schuppen mit zahlreichen Brennholzstapeln und einigen (Pflaster-)Steinhaufen (außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung). Die Strukturen um den Schuppen eignen sich prinzipiell als Habitate für Reptilien (Zauneidechse). Im Rahmen der Ortsbegehung konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.
- Artnachweise von Vögeln gelangen im Plangebiet nur wenige. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden eine Rabenkrähe im südlichen und ein Star im nördlichen Teil bei der Nahrungssuche dokumentiert. Ganz im Südwesten hielt sich an den Gehölzen an der Landesstraße eine Goldammer mit Revier anzeigendem Verhalten (Gesang) auf. Es ist potenziell möglich, dass dort ein Brutvorkommen dieser Art besteht. Ferner wurden nördlich des Plangebietes Dohlen rufend dokumentiert. Es ist anzunehmen, dass die Rufe von bestehenden Brutpaaren in Waldburg stammten.
- Etwa 250 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich (jenseits bestehender Bebauung) ein größerer, überwiegend von Bebauung umgebener Streuobst-Bestand. Diese Obstwiese sowie die Gehölze entlang der nördlichen Plangebiets-Grenze sind für den Biotopverbund mittlerer Standorte von Bedeutung. Der nächste Wildtierkorridor (nach Generalwildwegeplan) verläuft in dem westlich von Waldburg liegenden Waldgebiet (Korridor landesweiter Bedeutung vom Altdorfer Wald/Wolfegg im Norden nach Klingelberg/Neukirch im Süden; Multifunktionalität: Bedeutung für feuchte Anspruchstypen).
- Das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der beidseitig angrenzenden Bebauung sowie wegen der Landesstraße im Westen deutlich vorbelastet. Neben der unmittelbaren Barrierewirkung gehen sowohl von der Wohnbebauung als auch von der Straße mittelbare Störwirkungen aus (Lärm, Lichtimmissionen/Spiegelungen, streunende Katzen). In Verbindung mit der Strukturarmut und intensiven Nutzung des Gebietes kommt diesem keine besondere Biotopverbund-Funktion zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der hügeligen Jungmoränenlandschaft des niederschlagsreichen Alpenvorlandes, welche v. a. durch die Ablagerungen des Rheinvorlandgletschers am Ende der Würmeiszeit geprägt ist. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, in deren Rahmen 20 Rammkernsondierungen abgeteufelt wurden (siehe Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik, Amtzell und Altusried, vom 12.03.2015 und 31.03.2015). Demnach stehen im Plangebiet Würm-Moränensedimente an. Es handelt sich dabei überwiegend um Grundmoräne, in welcher immer wieder Moränenkiese und lokal auch Moränensande eingeschaltet sind. Auf die Moränensedimente folgen Verwitterungskies, Verwitterungslehm und Mutterboden. In zwei Sondierungen wurden zudem Auffüllungen nachgewiesen. Bei der ersten dieser Auffüllungen handelt es sich vermutlich um einen ehemaligen Feldweg; die zweite Auffüllung besteht aus braunem Schluff mit vereinzelt kleinen Ziegelresten, unter dem ein ungewöhnlich dunkelbraun bis schwarzbraun gefärbter Schluff mit vereinzelt Ziegel- und kleinen Asphaltresten lagert. Eine altlastentechnische Bewertung der Auffüllungen erfolgte nicht.
- Im Laufe des Holozän haben sich aus den anstehenden Moränensedimenten Verwitterungsböden entwickelt. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1: 200.000) ist als Bodentyp vorwiegend Parabraunerde-Braunerde zu erwarten. Vorherrschende Bodenart ist Lehm (kiesiger, sandiger und schluffig-sandiger Lehm über kiesigem sandigem Lehm und lehmigem Sand).
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland) und ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen können. Lediglich im Bereich der asphaltierten Verkehrsflächen (Landesstraße im Westen, Feldweg im Süden) ist der Boden versiegelt und damit für den Naturhaushalt funktionslos.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher als landwirtschaftlicher Ertragsstandort von Bedeutung. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden liegt im mittleren bis hohen Bereich. Die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" wird in den Bodenfunktionskarten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, überwiegend mit sehr hoch bewertet; lediglich die Bereiche entlang der Landesstraße im Osten sind nur von mittlerer Bedeutung für diese Bodenfunktion.
- Die lehmige Verwitterungsdecke sowie die Grundmoränensedimente sind erfahrungsgemäß für Niederschlagswasser nur gering durchlässig, so dass der Durchlässigkeitsbeiwert für diese Schichten nicht bestimmt wurde. Für den Moränenkies und -sand wurden jedoch Sickerversuche durchgeführt. Diese Schichteinheit kommt in Linsen- oder Rinnenform innerhalb der Grundmoräne vor; gemäß der Baugrunderkundung ist im südöstlichen Plangebiet eine größere Moränenkiesrinne vorhanden. Die hier eingelagerten Kiese sind als für Niederschlagswasser stark durchlässig einzuschätzen ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-2}$ bis $1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s).

- Mit Ausnahme der o. g. Auffüllungen gibt es keine Hinweise auf Altlasten. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem 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 Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, 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 Plangebiet nicht vor. Bei den nächsten Gewässern handelt es sich um den Dietenberger Weiher (300 m südlich) sowie den Scheibensee (500 m südöstlich).
- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der quartären Becken- und Moränensedimente, bei denen es sich um Grundwassergeringleiter handelt.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in drei der 20 Sondierungen Wasser in Tiefen von 2,60 m bis 3,90 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Hierbei handelt es sich um Schichtwasser, das innerhalb des Moränenkieses vorhanden ist. Lokal ist das Schichtwasser leicht unterhalb der undurchlässigeren Grundmoräne eingespannt. Die Schichtwasservorkommen sind lokal begrenzt und unterschiedlich ergiebig. Nach langanhaltenden Niederschlägen muss, auch bedingt durch die Morphologie, mit größeren Wassermengen sowie mit temporärem Schichtwasser in stark kiesigen und sandigen Bereichen der Grundmoräne gerechnet werden. Das Schichtwasser kann dann stärker unter der Grundmoräne eingespannt sein, d.h. die druckentspannten Wasserspiegel können höher liegen.
- Dem 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 fällt im Gebiet kein Schmutzwasser an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem natürlichen Gelände folgend nach Osten und Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden muss im Gebiet mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden (siehe oben Punkt "Wasser").

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 Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Jahresniederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da das Gelände nach Süden bzw. Südosten (d.h. in Richtung freier Landschaft) geneigt ist, haben die Flächen keine Bedeutung für die Belüftung der Siedlung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Landesstraße reichern sich im straßennahen Bereich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Darüber hinaus ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen.
- Dem 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.

- Die Gemeinde Waldburg liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit Waldflächen auf den Höhen Wiesen- bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Im Umfeld des Plangebietes bestimmen zudem das südöstlich angrenzende Feldgehölz, die weiter südlich liegenden Feucht- bzw. Moorflächen sowie die nördlich von Waldburg auf einem steilen Drumlin errichtete Waldburg das Landschaftsbild.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Die einzelnen Obstbäume tragen zu einer gewissen Auflockerung der ansonsten recht monotonen Flächen bei. Das Gebiet wird auf zwei Seiten von bestehender Wohnbebauung begrenzt; auch im Norden befindet sich nach einer kleineren Gehölz- und einer Wiesenfläche weitere Bebauung. Im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Das Gelände fällt nach Süden bzw. Südosten hin leicht ab; die Flächen sind damit auch durch die in den Ort hineinragende Lage nicht exponiert.
- Die über Waldburg thronende gleichnamige Burg ist auch von den meisten Stellen im Plangebiet aus sichtbar. Darüber hinaus sind die Blickbeziehungen durch die östlich und westlich liegende, überwiegend gut eingegrünte Bebauung stark begrenzt. In Richtung Süden prägen vor

allem die Bäume des unmittelbar südöstlich angrenzenden Feldgehölzes sowie die Waldflächen des etwa 600 m südlich liegenden Riederholz und des Langrain die Aussicht. Von der Landesstraße im Westen sowie dem Weg im Süden ist das Gebiet gut einsehbar. Von Süden aus prägt es als in den Ort hineinragende Wiesenfläche den bisherigen, aufgelockert wirkenden Ortsrand. Auf Grund der Strukturarmut durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie mangels geeigneter Fußwegeverbindungen kommt dem Gebiet jedoch keine Erholungsfunktion zu.

- Dem 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 Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine Naherholungs-Funktion. Entlang der Landesstraße im Westen sowie zum Teil auch entlang des Weges im Süden verläuft ein ausgeschilderter Wanderweg in Richtung der Naturschutzgebiete im Süden und Südosten.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden, nördlich gelegenen Kfz-Betriebs und der westlichen Landesstraße L 326 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des 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 1.167-1.169 kWh/m². Da das Gelände nur leicht nach Osten bzw. Südosten 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" gehört das überplante Gebiet zur Kategorie 4, d.h. es ist wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung und sehr wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär aus hydrogeologischer Sicht nur eingeschränkt günstig. 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 Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Ge-

othermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, ist es möglich, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer 185 m Erdgas austritt. Wegen der Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" ist aus hydrogeologischer Sicht der Bau einer Erdwärmesonde im Plangebiet nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Wegen der Untergrundverhältnisse ist mit zusätzlichen Auflagen zu rechnen. Vor weiteren Planungen zur Erdwärmenutzung ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich.

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

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

- Auf Grund der geplanten Wohn- und gemischten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung und Freiflächengestaltung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Die von siedlungstoleranten Vögeln (wie Star und Rabenkrähe) genutzten Nahrungsflächen verkleinern sich. Die vorhandenen, teils Höhlen aufweisende Obstbäume werden voraussichtlich alle gefällt, wodurch potenzielle (aktuell nicht genutzte) Niststätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse verloren gehen. Da das Plangebiet zwischen bestehender Bebauung liegt und keine größeren Biotopverbundelemente aufweist, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Biotopvernetzung zu rechnen. Die im Norden angrenzende, mit Gehölzen bestandene innerörtliche Grünfläche verliert jedoch in Folge der geplanten Bebauung den unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft. Da die dort lebenden Tiere bereits jetzt durch die beidseitig angrenzende Wohnbebauung gestört werden können (streunende Katzen, Freizeitlärm) und die bisherigen Offenflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, entsteht hierdurch keine erhebliche Verschlechterung.
- Die zukünftigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes können langfristig eine höhere Artenvielfalt aufweisen als das Grünland. 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 (Hausgärten, Straßenbegleitgrün mit Bäumen, teilversiegelte Bereiche, Retentions-/Versickerungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) usw.). Die neu entstehenden Lebensräume werden 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.

- Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, sind die vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu roden (d.h. zwischen dem 01.10. und 29.02. des jeweiligen Jahres). Der in der Obstbaumreihe befindliche Fledermauskasten ist zu sichern und vor der Rodung an einen anderen geeigneten Standort zu versetzen. Zudem sind als Ersatzmaßnahme im zeitlichen Zusammenhang mit der Rodung insgesamt vier Vogelnisthilfen sowie drei Ersatzquartiere für Fledermäuse in räumlicher Nähe aufzuhängen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ergeben sich bei Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen für geschützte Arten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden, so dass im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Süden und Südosten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Extensivwiesen zu entwickeln und mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Gehölze tragen zusammen mit dem südlich angrenzenden Feldgehölz auch dazu bei, das Baugebiet in Richtung freier Landschaft etwas abzuschirmen. In der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Versickerungsmulde wird die Entwicklung einer Extensivwiese angestrebt (externe Ausgleichsmaßnahme). Im Straßenraum sind weitere 17 Bäume zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Auch für die privaten Baugrundstücke ist eine Mindestzahl von Bäumen als zu pflanzen festgesetzt. 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. LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6% Licht reflektieren (je Solarglasseite 3%). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

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 intensiv genutztem Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Zerstörung der intensiv genutzten Wiesenflächen als Lebensraum	– –
Rodung der Obstbäume	Verlust potenzieller (derzeit nicht genutzter) Niststätten für Vögel bzw. Quartieren für Fledermäusen	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, Anlage einer Retentionsmulde	Schaffung höherwertiger Ersatzlebensräume	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es insbesondere bei der Anlage von Kellergeschoßen zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,32 bis 0,55 können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten und der Neuanlage von Verkehrsflächen bis zu etwa 3,0 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Die Auffüllungen im südlichen Plangebiet (ehemaliger Feldweg sowie Schluff mit Ziegel- und Asphaltresten) sind auszuheben und fachtechnisch zu entsorgen. Hierbei ist ein Sachverständiger für Altlasten hinzuzuziehen.

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

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

- Die geplante Wohn- und gemischte Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden bereits jetzt nur gering versickerungsfähig sind und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch das geplante Entwässerungskonzept ortsnah dem Untergrund zugeführt wird, sind trotz der großflächigen Versiegelungsmöglichkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden.
- In Verbindung mit den weiteren festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- bzw. Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Plangebiet wird an ein südöstlich des Geltungsbereiches gelegenes Versickerungsbecken angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Versiegelungsflächen wird über das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet. Die Ableitung von Fremdwasser innerhalb des Baugebietes ist unzulässig. Die Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht aus einem Regenklärbecken mit nachgeschaltetem Bodenfilterbecken mit einer Sohlfläche von $A = 2.650 \text{ m}^2$. Die Drosselung der Versickerungsmenge in den Untergrund erfolgt über die Filterschicht des Oberbodens, welcher einen maximalen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ aufweisen darf. Die Versickerungsmenge beträgt ca. 64 l/s. Nach einem Regenereignis wird das Becken komplett entleert. Es ist kein Dauerstau vorgesehen. Das Versickerungsbecken wird für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren dimensioniert. Zur Entwässerung der versiegelten Flächen ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1.200 m³ erforderlich. Für die Speicherung größerer Jährlichkeiten ist ein Freibord von mindestens 0,55 m vorzusehen. Ein Überflutungsnachweis für den Starkniederschlag mit einer Wiederkehrhäufigkeit von $n = 0,01 \text{ -/a}$ (= 100-jährige Wiederkehrzeit) ist zu erstellen.

Als Richtwert für den Versickerungsabfluss wird der Abfluss der heutigen natürlichen Flächen mit einem spezifischen Wert = 15 l/s·ha angesetzt, welche nicht überschritten werden sollte. Es ergibt sich bei einem natürlichen Einzugsgebiet von 5,9 ha ein Spitzenabfluss von 89 l/s. Das Versickerungsbecken wird naturnah mit Böschungsneigungen kleiner 1:2 gestaltet. Die Einschnittstiefe am oberseitigen Hang beträgt etwa 1,1 m. Am unterseitigen Hang erfolgt der Bau des Beckens mit einer Dammschüttung. Zudem wird das Becken durch geeignete Bepflanzung zur Bodenlockerung und biologischen Reinigung sowie zur optischen Aufwertung bepflanzt. Es gilt eine Verdichtung des Oberbodens zur Gewährleistung des Versickerungspotentials zu verhindern. Laut Gutachten zur Niederschlagswasserversickerung vom 12.03.2015 und 31.03.2015 durch fm Geotechnik Amtzell ist der anstehende Boden unterhalb der Deckschichten für eine flächige Versickerung aufgrund seiner günstigen Durchlässigkeiten geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der Deckschichten aus Verwitterungsdecke und der Grundmoräne liegen erfahrungsgemäß mit $k_f < 1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s außerhalb der Anforderungen des DWA-A 138 zur ausschließlichen Versickerung von Oberflächenwasser. Die Verwitterungsdecke und die Grundmoräne sind deshalb zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert stuft den Moränenkies unterhalb der Deckschichten im oberen Schichtbereich bei der Rammkernsondierung RKS11/15 als einen "stark durchlässigen" Boden ein ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-2}$ bis $1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s). Der Moränenkies und der Moränensand sind bezüglich ihrer k_f -Werte zur direkten Versickerung geeignet. Deshalb sind die darüber liegenden Schichten mit der Sickeranlage mittels durchlässigem Bodenersatzkörper mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s (Fein-Mittelstand) zu durchstoßen. Zum Rückhalt von sedimentierbaren Stoffen ist ein Leichtstoffabscheider vor Eintritt in die Versickerungsanlage vorzusehen. Das Becken wird als Durchlaufbecken bewirtschaftet. Absetzbare Stoffe (grobe Verschmutzungen) werden zurückgehalten. Dieses Becken wird im Dauerstau betrieben. Die ausreichende Behandlung des Oberflächenwassers ist mit den geplanten Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt M 153 (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser) nachzuweisen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt durch die Beckenkombination aus Regenklärbecken mit Leichtstoffrückhaltung und Versickerungsbecken. Das Versickerungsbecken erhält zur Regenwasserbehandlung eine Sohlschicht aus Oberboden mit einer Auftragsstärke von 30 cm. Im Brandfall wird der Inhalt des Regenklärbeckens als Löschwasser verwendet. Durch das freiwerdende Speichervolumen kann das über den Zulauf ankommende Löschwasser wieder aufgefangen und als Löschwasser wiederverwendet werden.

- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der gemeindlichen Wasserversorgung (mit eigenem Wasserwerk).

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf südlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung

und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Der bisher vom Plangebiet in Richtung Süden/Südosten abfließende Kaltluftstrom entfällt bzw. wird in seiner Stärke deutlich reduziert; für die Durchlüftung von Siedlungsbereichen hat dies jedoch auf Grund der anschließenden Offenflächen keine Relevanz.

- Auch im neuen Baugebiet kann die im Süden weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Der überplante Bereich erfährt zusätzlich zur bestehenden Belastung durch die Landesstraße eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Abgas-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Relevante Schadstoff-Emissionen aus den Gebäuden sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist über die grünordnerischen Festsetzungen die Pflanzung einer Mindestzahl von Gehölzen gesichert. Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität deutlich reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der großen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche	Verminderung von Kaltluftproduktion und -abfluss	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen; Baum-Pflanzgebote für die privaten Gärten und den Straßenraum	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung mit Kunden-/ Betriebsverkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die große, in die Ortschaft hineinragende Wiesenfläche mit den einzelnen Obstbäumen verloren geht. Das bisher ländlich wirkende, durch lockere und gut eingegrünte (Wohn-)Bebauung geprägte Ortsbild verändert sich in Richtung eines kompakteren Ortsrandes mit dichterem, auch gewerblicher Bauung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bestehenden Blickbeziehungen insbesondere zur Waldburg weitgehend erhalten bleiben (Höhenfestsetzungen in Anlehnung an die Bestandsbebauung) und die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes geschützt wird (ausreichende Ein- und Durchgrünung, aufgelockerter Ortsrand). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild zu minimieren und die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten, werden im Süden bzw. Südosten öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf der Gehölzgruppen zu pflanzen sind, welche eine aufgelockerte Ortsrandeingrünung bewirken. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, 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 die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.
- 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		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schließung des bisher durch die in den Ort hineinragende Wiesenfläche offen wirkenden Ortsrands	0
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes; Schaffung einer Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch die Begrenzung der Lampenhöhen im Außenraum und die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Süden deutlich reduziert)	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Gleichzeitig wird (im westlichen Bereich) die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Anwohner des bisherigen Ortsrandes verlieren ihren Ausblick auf die großen Wiesenflächen. Die Wege-Verbindung in die freie Landschaft über den südlich verlaufenden Feldweg bleibt jedoch erhalten. Durch den geplanten Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten verbessert sich die Erreichbarkeit dieses Wegs auch für die Bewohner des östlich angrenzenden Wohngebietes. Mit den öffentlichen Grünflächen werden neue Naherholungsflächen geschaffen, welche gleichzeitig die Bebauung zur Landschaft hin eingrünen. Daher ergeben sich für die Naherholung und das Landschaftserleben insgesamt keine Beeinträchtigungen.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich vorbeiführenden Landesstraße L 326 und des bestehenden, nördlich gelegenen Kfz-Betriebs ein. Daher wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung der im Plangebiet zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen durchgeführt (Fassung vom 23.08.2016). Gemäß dieser Untersuchung liegen auf Grund der geplanten Nutzungsstaffelung (westlich Misch-, östlich Wohngebiet) sowie wegen des Anbauverbots von 20 m entlang der Landesstraße keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Immissionen vor, so dass in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher 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), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage öffentlicher Grünflächen im Südosten	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu 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 Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist jedoch voraussichtlich nur unter größeren Einschränkungen möglich, da die überplanten Flächen in einem Wasserschutzgebiet liegen und der Untergrund aus hydrogeologischer Sicht nur bedingt für Erdwärme-Nutzung geeignet ist.

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

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

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

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund 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 Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen 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. Das Landschaftsschutzgebiet, das

FFH-Gebiet, die Naturschutzgebiete sowie die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. An den bestehenden Wechselwirkungen ändert sich nichts.

9.2.3.2 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.

9.2.4 **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 Arbeits-Schritten: 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 (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (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)
- Zur Entwicklung einer den Typ 5 eingrünenden Hecke sind Sträucher und Bäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden.
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen für die Außenbeleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (3% je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.4



9.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biototypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume (s. Abbildung oben) 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-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	völlig versiegelte Straße ("Bodnegger Straße"/L326; Fuß-/Radweg entlang "Bodnegger Straße"/L326; LW-Weg im Süden)	2.233	1	2.233
60.23	landwirtschaftlicher Weg (Grobschotter, tw. bewachsen)	296	3	888
60.25	Grasweg	601	6	3.606
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	480	4	1.920
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Böschung)	1.313	13	17.069
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.946	10	39.460
33.62	Grünlandansaat (Ansaat 2015, Saatreihen noch erkennbaren, tw. noch offene Bodenstellen)	36.219	5	181.095
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Sträucher auf Böschung entlang L 326)	77	16	1.232
45.30b	Obstbaum-Hochstämme (8 Stck., StU jew. ca. 100 cm)	800	6	4.800
	Summe Bestand	45.165		252.303

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 1 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	5.959	1	5.959
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 1	1.986	2	3.972
60.60	nicht überbaubare Fläche in den Wohngebieten (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	4.043	6	24.258
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf priv. Baugrundstücken (Pflanzgebot)	426	14	5.964
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 2 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	1.153	1	1.153
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 2	384	2	768
60.60	nicht überbaubare Fläche in den Wohngebieten (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	659	6	3.954
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 3 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	1.406	1	1.406
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in den Wohngebieten Typ 1	469	2	938

60.60	nicht überbaubare Fläche in dem Wohngebiet (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	804	6	4.824
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Mischgebieten Typ 1 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	1.437	1	1.437
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in den Mischgebieten Typ 1	479	2	958
60.60	nicht überbaubare Fläche in dem Mischgebiet (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.078	6	6.468
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Mischgebieten Typ 2 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	311	1	311
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in den Mischgebieten Typ 2	104	2	208
60.60	nicht überbaubare Fläche in dem Mischgebiet (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	178	6	1.068
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Mischgebieten Typ 4 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,80)	4.423	1	4.423
60.60	nicht überbaubare Fläche in dem Mischgebiet (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.106	6	6.636
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Mischgebiet Typ 5 (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	3.382	1	3.382
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Mischgebiet Typ 5 (bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,80)	1.691	2	3.382
60.60	nicht überbaubare Fläche in dem Mischgebiet (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.467	6	8.802
41.22, 42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf priv. Baugrundstücken (Pflanzgebot)	224	14	3.136
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	8.823	1	8.823
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	1.186	4	4.744
60.22	Stellplätze	213	2	426
33.80, 60.60	Zierrasen (Öffentliche Grünflächen als Spielplatz)	949	4	3.796
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung)	694	10	6.940
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Private Grünflächen als Pufferfläche)	131	10	1.310

45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 17 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	1.190	8	9.520
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 12 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	840	6	5.040
45.30a	Bäume auf privaten Baugrundstücken (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 42 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	4.620	8	36.960
Summe Planung		45.165		170.966
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				170.966
Summe Bestand				252.303
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-81.337

9.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 81.337 Ökopunkten.

9.2.4.7 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).

9.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung 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. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches bzw. bei 2,66 in den sonstigen Flächen, Die Wertstufe liegt bei versiegelten Flächen nach dem Eingriff bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen miteingeschlossen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (hoch)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend 3 (hoch)

Filter und Puffer: 2 bzw. 3 (mittel bis hoch)

Gesamt: 2,66 bzw. 3 (westlicher Streifen entlang der Straße)

9.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten vollständig versiegelbare Flächen (jew. GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 18.071 m²
- gemäß Festsetzung 2.5 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 % (bis max. 0,8): 5.113 m²
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. Stellplätze auf den Verkehrsbegleitflächen): 9.036 m²

Von dieser Gesamtfläche von 32.220 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Bodnegger Straße" inkl. angrenzender Rad- und Fußweg, asphaltierter Weg im Süden: 2.233 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 29.987 m².

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung mit teilversiegelten Belägen; zusätzliche überbaubare Flächen	6.225	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	74.700
neu versiegelbare Flächen (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung mit teilversiegelten Belägen; zusätzliche überbaubare Flächen	16.960	3-3-2 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	180.794

Verkehrsflächen (inkl. Stellplätze)	2.505	3-3-3 (3)	0-0-0 (0)	12	30.060
Verkehrsfläche (inkl. Stellplätze, abzgl. Best. Versiegelung)	4.297	3-3-2 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	45.806
Summe	29.987				331.360

9.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.2.4 sowie Baugrundgutachten), eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

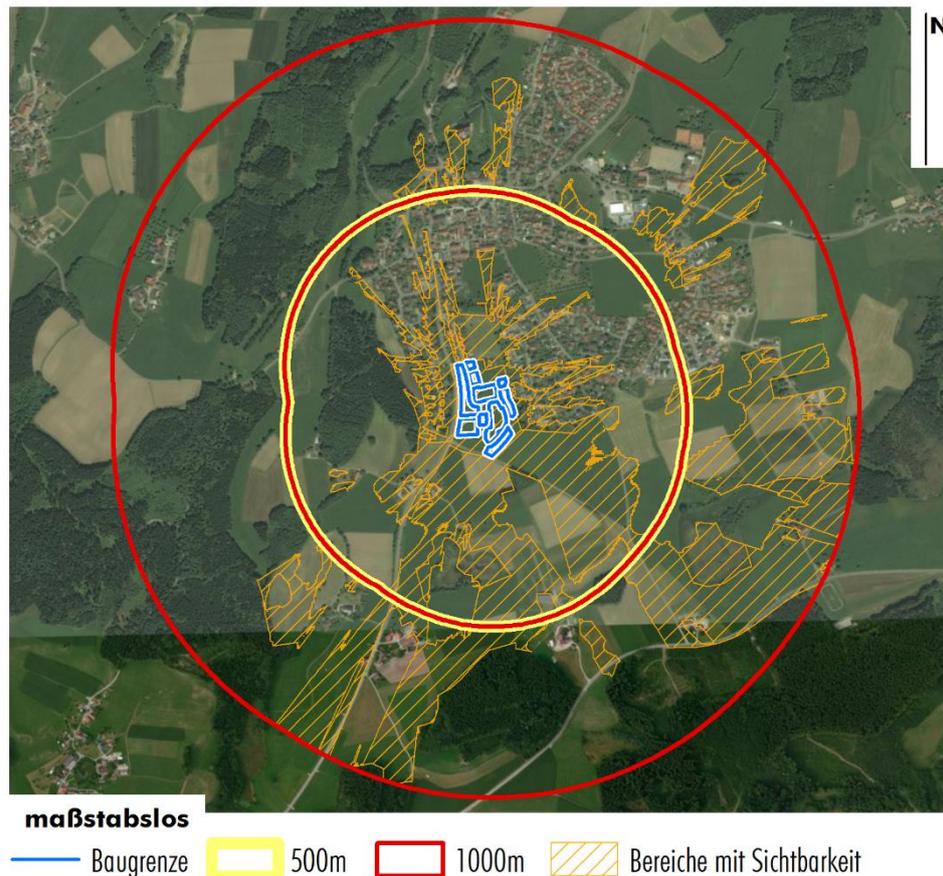
Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Abgrabungsflächen (Retentionsmulde (Abgrabungs- u. Auffüllflächen))	4.257	3-3-2 (2,666)	1-1-1 (1)	6,66	28.352
Summe	4.257				28.352

9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 359.712 Ökopunkten.

9.2.4.12 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 von welchen Bereichen aus von einer Sichtbarkeit der Planung auszugehen ist:

9.2.4.13



- 9.2.4.14 — Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheit umfasst die Siedlungsfläche des Hauptortes (siehe u. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieser überwiegend bebauten Bereiche wird mit "2" (=Zwischenwert) eingestuft, da die Landschaft in diesen Bereichen durch die Bebauung überprägt ist, die Bauten sich aber teilweise in die Kulturlandschaft einfügen bzw. wie die "Waldburg" selbst von landschaftsästhetischer Bedeutung sind. Die landschaftsästhetische Bedeutung der Flächen westlich des Hauptortes wird mit "3" eingestuft, da diese überwiegend naturnah bewirtschaftet werden (zumeist Wald) und es sich bei der vorhandenen Bebauung um für den Landschaftsraum typische, landwirtschaftlich geprägte Weiler handelt. Den Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" wird die Raumeinheit "4" zugeordnet, da es sich hierbei um Teilbereiche eines charakteristischen und besonders gut ausgebildeten Ausschnitts der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, handelt (vgl. LSG-VO). Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes treten der "Dietenberger Weiher" und der "Scheibensee" als typische Landschaftselemente, in welchen auch die ehemalige Streuwiesennutzung noch erkennbar ist, neben natur- und artenschutzfachlichen Aspekten auch optisch nocheinmal deutlich hervor, weshalb ihnen die Raumeinheit "5" zugeordnet wird.

9.2.4.15



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4 5

- 9.2.4.16 – Da die geplante Siedlungsentwicklung relativ großflächig in Erscheinung treten wird, gleichzeitig jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung festgesetzt werden, wird von einem Eingriff geringer bis mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor (EF) liegt damit bei 0,5.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten (WK): 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 (KF) 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.

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

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		EF	WK	KF	Komp.-umfang	
Fläche [m ²]	Bedeutung											
98.722	2	74.627		3	224.069	4	18.872	5	0,5	0,2	0,1	14.120

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		EF	WK	KF	Komp.-umfang	
Fläche [m ²]	Bedeutung											
19.221	2	103.234		3	351.173	4	33.918	5	0,5	0,1	0,1	9.612

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 23.732

9.2.4.18 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.19 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff im Ausmaß von 464.781 Ökopunkten werden fünf externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet (siehe auch jeweilige Planskizzen unter dem Punkt 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)"). Das südöstlich des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 609 gelegene Versickerungsbecken (Bodenfilterbecken) mit einer Sohlfläche von $A = 2.650 \text{ m}^2$ wird als Wiesenmulde mit Böschungsneigungen kleiner 1:2 gestaltet. Ein Daueranstau ist nicht vorgesehen. Die Muldensohle, die flachen Böschungen sowie die daran angrenzenden Flächen werden bei ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts als Extensivgrünland entwickelt (unter Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln). Weiterhin erfolgt die Pflanzung von Einzelgehölzen sowie die Entwicklung von lockeren Feldhecken insbesondere in Richtung Süden. Als Einzelbäume werden Hochstämme von Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder Sal-Weide (*Salix caprea*) gepflanzt. Zur Anlage von Feldhecken erfolgt die Pflanzung von Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Echtem Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), und Wolligem Schneeball (*Viburnum lantana*) im lockeren Verbund. Durch eine reduzierte Mahd im Traufbereich der Gehölzbestände (Mahd nur jedes 2. oder 3. Jahr) wird eine mesophytische Saumvegetation entwickelt.

9.2.4.20 Die Ausgleichsfläche 1 (Bereich des Versickerungsbeckens auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 609, unmittelbar südöstlich des Plangebietes) ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland (Grünlandansaat)	5.449	6	32.694
		5.449		32.694
Nr.	Planung-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Stauraum und angrenzende Böschungsflecken; extensiv bewirtschaftet)	4.249	13	55.237
35.12	Mesophytische Saumvegetation	600	19	11.400
41.20	Feldhecke	600	14	8.400
45.30b	Bäume innerhalb Wiesenfläche (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 5 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm)	350	6	2.100
	Summe	5.449		77.137
	Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			77.137
	Summe Bestand			32.694
	Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 44.443

9.2.4.21 Als Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 werden dem Bebauungsplan bereits umgesetzte Maßnahmen im Umfang von 157.520 Ökopunkten zugeordnet. Die Maßnahmenfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1057/3 (Teilfläche) der Gemarkung Waldburg. Für die Maßnahmen liegt ein eigenständiges Konzept vor ("Streuobstpflanzung Widmannsbronn – Gemeinde Waldburg" des Büros für Ökologie und Geoinformatik, Unterwaldhausen, vom 23.05.2016). Details zu den auf der Fläche umgesetzten Maßnahmen sind diesem Konzept zu entnehmen.

9.2.4.22 Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 befindet sich auf der Fl.-Nr. 789/3 (Teilfläche, siehe auch nachfolgende Abbildung). Hierbei handelt es sich um eine Mähwiese an einem Westhang östlich des "Felder Sees" innerhalb des gleichnamigen Naturschutzgebietes (NSG). Die Fläche liegt überwiegend innerhalb einer Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kiblegg". Ein Managementplan liegt für dieses Gebiet aktuell noch nicht vor. Im Norden verläuft die L 324, im Süden grenzen Waldflächen an. Trotz der Lage innerhalb des Naturschutzgebietes kommt der Fläche aktuell nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Auch für diese Fläche liegt eine Ausgangsbewertung des Büros für Ökologie und Geoinformatik, Unterwaldhausen, vom 23.05.2016 vor. Auf der Grundlage der hierin getroffenen Bewertung, weiterer Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Grünordnungsplanes und nach Abstimmung

mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde für die Fläche ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Folgende Maßnahmen werden dem Bebauungsplan "Gehrenäcker" als Ausgleich zugeordnet:

- Extensivierung der Wiesennutzung: Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese bei zweimaliger Mahd pro Jahr und Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen. Das Mahdgut soll abgeräumt werden, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag. Zur Förderung des Blütenreichtums sollten die Flächen zunächst für 3 Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden. In den Folgejahren sollte der erste Schnitt frühestens am 15.06. spätestens am 30.06. erfolgen. Um Einträge von Nährstoffen oder Bodenmaterial in den Felder See zu vermeiden, ist eine Nutzung als Mähwiese einer Beweidung vorzuziehen.
- Anlage von Feldhecken: Auf insgesamt ca. 440 m² werden lückige und möglichst vielfältig strukturierte Feldhecken angelegt. Als Gehölzarten sind insbesondere Schlehe, Weißdorn, Hunds-Rose und andere heimische Rosenarten, Echter Kreuzdorn, Heckenkirsche und Pfaffenhütchen zu verwenden. Neben einer Initialpflanzung mit den genannten Arten, sollte die Entwicklung der Hecken auch durch das Einbringen von grobem Ast- oder Wurzelmaterial und einer nachfolgenden Sukzession eingeleitet werden. Hierbei ist im Rahmen eines Monitorings jedoch darauf zu achten, dass sich Neophyten wie Indischens Springkraut (*Impatiens glandulifera*) oder Goldrute (*Solidago* sp.) nicht etablieren. Im Falle eines Aufkommens invasiver Neophyten wären sofort geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen und selbst Einzelpflanzen zu entfernen.
- Anlage von Krautsäumen: Angrenzend an die Ufer des Felder Sees und die dort vorhandenen Saumstrukturen ist auf einer Breite von ca. 5 m eine standortgerechte Hochstaudenflur bzw. ein strukturreicher Saumbereich zu entwickeln. Hierzu ist eine herbstliche Mahd alle 2 Jahre bzw. abschnittsweise mit Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Auch hier sollte im Falle des Aufkommens von Neophyten, aber auch von Gehölzen und Adlerfarn, mit einer temporären Anpassung des Mahdregimes steuernd eingegriffen werden.

9.2.4.23 Innerhalb eines Gewässerrandstreifen von 5 m (siehe mit einer gelben Strich-Linie abgegrenzte Fläche in nachfolgender Abbildung) sind gem. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW) Einsatz und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verboten. Die innerhalb der Ausgleichsfläche geplanten Maßnahmen dienen neben der Verbesserung der Lebensraumfunktion auf dem Flurstück selbst auch der Reduzierung des Eintrages von Dünge- und ggf. Pflanzenschutzmitteln in den Felder See als Naturschutzgebiet und Bestandteil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Die über die Regelung des § 29 WG hinausgehende Pufferfläche gegen Stoffeinträge (Fläche mit gelber Schraffur) wird dem Bebauungsplan in Form von Ökopunkten zugeordnet (Vorgehensweise gemäß gemeinsamem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen).

9.2.4.24



9.2.4.25 Die o. g. Ausgleichsfläche 3 (Teilfläche der Fl.-Nr. 789/3 am Felder See) ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Teilfläche 1)	10.935	9	98.415
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Teilfläche 2)	3.820	12	45.840
35.11	Nitrophytischer Saum (Teilfläche 4)	20	12	240
35.11	Nitrophytischer Saum (Teilfläche 5)	800	12	9.600
	Summe	15.575		154.095

Nr.	Planung-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (Tf. 1)	10.490	19	199.310
33.41/33.43	Fettwiese mittlerer Standorte/Magerwiese mittlerer Standorte; extensiv genutzt, artenreich (Tf. 2)	3.770	15	56.550
34.60/35.33/ 35.40	Großseggen-Ried / Mädesüß-Bestand / Hochstaudenflur	865	19	16.435
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte	450	14	6.300
	Summe	15.575		278.595

Pufferflächen gegen Stoffeinträge: extensive Bewirtschaftung der an den Felder See angrenzenden Flächen (Anrechnung eines 10 m breiten Pufferstreifens zum Felder See abzüglich des gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifens von 5 m)	1.280	3	3.840
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			282.435
Summe Bestand			154.095
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+128.340

9.2.4.26 Des Weiteren werden dem Bebauungsplan Ausgleichsflächen/-maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 90/2, 92, 94, 96 und 101 (jeweils Teilflächen, siehe auch nachfolgende Abbildung) zugeordnet. Die Flächen liegen südlich des Weilers "Greut" entlang des "Furtbaches". Die flachen Böschungsbereiche der Fl.-Nr. 92 werden als Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte intensiv genutzt. Auch in der "Talsohle" herrscht eine intensive Grünlandnutzung vor, wobei es sich hier um Feucht- und Nasswiesen unterschiedlicher Ausprägung handelt. Gemäß Moorkarte besteht der Untergrund aus durchschlickten Seggenbruch- und Seggenschilftorfen, was natürliche Bodenanschnitte entlang des Baches mit dunklem, organischem Boden bestätigen (s. auch Abbildungen im Anhang). Während die nicht innerhalb der Ausgleichsfläche gelegene Fl.-Nr. 94 dank einer extensiveren Nutzung deutlich eine Feucht- bzw. Nasswiese in guter Ausprägung darstellt (hohe Flächenanteile von Sauergräsern und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*)), sind die Wiesenflächen auf den Fl.-Nrn. 90/2, 96 und 101 durch intensive Nutzung (vier- bis fünfmalige Mahd) als degenerierte Nasswiesen anzusprechen. Obergräser, Kriechender Hahnenfuß und Rundblättriger Ampfer sind aspektbildend, jedoch sind noch Einzelexemplare von Kennarten des Caltion wie *Caltha palustris* und *Scirpus sylvaticus* sowie *Filipendula ulmaria* zu finden. An einer im Osten der Fl.-Nr. 96 und 101 gelegenen Böschung scheint dauerhaft Schichtwasser auszutreten. Entlang eines Raines auf der Flurstücksgrenze hat sich hier durch reduzierte Bewirtschaftung ein schmaler, linearer Saum aus Arten der feuchten und nährstoffreichen Standorte entwickelt (u.a. aus *Carex* spp., *Filipendula ulmaria*, *Galeopsis tetrahit*, *Lotus uliginosus*, *Juncus effusus*).

9.2.4.27 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 4a unter Punkt "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)"):

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche 4a vorgesehen:

- Extensivierung der Wiesenutzung: Die Wiesenflächen sind als extensives Feucht- bzw. Nassgrünland bei zweimaliger Mahd pro Jahr und Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zu pflegen. Der 1. Schnitt kann ab Ende Mai-Anfang Juni, der 2. Schnitt soll möglichst spät (ab Mitte August) erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag. Ziel ist es, auf den Niedermoorböden durch die Förderung

der vereinzelt noch vorhandenen und im Umfeld vorkommenden Kennarten des Calthion Nasswiesen zu entwickeln. Zum Entzug von Nährstoffen sollten die Flächen zunächst für 5 Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts ausgehagert werden. Die Pflege sollte in einem möglichst kleinräumigen Mosaik und zeitlich gestaffelt erfolgen.

- Weiterentwicklung der Saumvegetation/Hochstaudenflur: Entlang der östlichen Grenze der Fl.-Nrn. 96 und 101 sowie entlang des Grabens zwischen den Fl.-Nrn. 90/2 und 96 ist durch herbstliche Mahd etwa alle 2-3 Jahre die dort bereits in Ansätzen vorhandene Saumvegetation weiterzuentwickeln. Auch hier ist das Mahdgut frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag abzuräumen und auf die Ausbringung von Dünger zu verzichten.
- Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese auf der Fl.-Nr. 92 unter Verwendung regionaltypischer, möglichst robuster Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Kirschen-Sorten. Die Streuobstpflanzungen setzen die im Hangbereich auf der angrenzenden Fl.-Nr. 91 im Bereich der Gebäude bestehenden Strukturen nach Norden hin fort.

Nicht als Ausgleich herangezogen werden die bachnahen Flächen (innerhalb eines Streifens von beidseits 10 m), da der entsprechende Bachabschnitt ggf. mittelfristig renaturiert werden soll.

9.2.4.28 Die Ausgleichsfläche 4a auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 90/2, 92, 94, 96 und 101 am Furtbach ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	degenerierte Nasswiese (intensiv genutzt, artenarm, jedoch mit vereinzelt Vorkommen von Calthion-Kennarten wie <i>Caltha palustris</i> , <i>Scirpus sylvaticus</i> etc.)	10.740	14	150.360
33.20	Nasswiese (Fl.-Nr. 94)	1.322	17	22.474
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (intensiv genutzt)	3.003	10	30.030
35.11, 35.41	Nitrophytische Saumvegetation/Hochstaudenflur auf quelligem Standort (beeinträchtigt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung)	293	15	4.395
		15.358		207.259

Nr.	Planung-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese (extensiv genutzt, artenreich)	11.622	20	232.440
35.11, 35.41	Nitrophytische Saumvegetation/Hochstaudenflur auf quelligem Standort	733	19	13.927
45.40	Streuobstbestand auf mittelwertigem Biototyp (Fettwiese, extensiv genutzt)	3.003	17	51.051
Summe		15.358		297.418

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	297.418
Summe Bestand	207.259
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 90.159

- 9.2.4.29 Die Ausgleichsfläche 4b umfasst zwei weitere im Tal des "Furtbaches" gelegene Flurstücke (Fl.-Nrn. 106/2 und 246). Die Flächen werden aktuell im Verbund mit fünf weiteren Koppeln im Umfeld mit Pferden (insgesamt 20 größere Ponys) für jeweils ca. 14 Tage 3-4 Mal jährlich beweidet (etwa 1,4 GV/ha).
- 9.2.4.30 Die Fl.-Nr. 106/2 umfasst den (in diesem Bereich relativ steilen) Osthang des Tales. Nach Angaben der Bodenkarte und der Bodenschätzung handelt es sich hierbei podsolige Parabraunerde-Braunerde aus grobbodenreichem Geschiebemergel aus lehmigem Sand. Die Weideflächen im Hangbereich lassen sich als Fettweide einstufen, die auf Grund der Hanglage und des lehmig-sandigen Untergrunds zur Austrocknung neigen. Die Hangflächen zeigen Anzeichen für eine Unterbeweidung (Versaumung), da die ebeneren Flächen durch die Tiere bevorzugt werden. Dagegen zeigen die schwächer geneigten Flächen im Bereich des Hangfußes deutliche Anzeichen für eine Überbeweidung in Form von Trittschäden, Gangausbildungen und sehr kurz gefressener Grasnarbe.
- 9.2.4.31 Die Fl.-Nr. 246 erstreckt sich beidseits des Baches innerhalb des Talgrundes. Nach Angaben der Moorkarte von Baden-Württemberg 1:50.000 befindet sich innerhalb des Talzuges das kartierte Moor "Moore zwischen Schlier-Appenberg-Greut-Sieberatsreute" aus stark durchschlickten Seggenbruch- und Seggenschilftorfen. Im Bereich der Fl.-Nr. 246 handelt es sich hierbei um eine lehmige Ausbildung. Die geplante Ausgleichsfläche liegt innerhalb eines Suchraumes des Biotopverbunds feuchter Standorte zwischen dem Biotop "Feuchtgebiet noerdlich Sieberatsreute" (Biotop-Nr. 1-8224-436-2065; Schutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG als "Streuwiesen" und "Seggen- und binsenreiche Nasswiesen") bachaufwärts und dem Biotop "Ried beim Grieble" (Biotop-Nr. 1-8224-436-0011; Schutz als "Sümpfe", "Streuwiesen", "Quellbereiche" und "Kleinseggen-Riede") bachabwärts. Insbesondere diese Flächen zeigen aktuell deutliche Trittschäden und offene Bodenflächen im (ehemaligen) Auebereich.
- 9.2.4.32 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze zur Ausgleichsfläche 4b unter Punkt "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)"):
 - Anpassung des Weideregimes durch separate Einzäunung des Hangbereiches auf der Fl.-Nr. 106/2 mit stärkerer Besatzdichte für einen kürzeren Zeitraum ab Mai. Eine Aushagerung der Flächen kann durch eingeschalteten Heuschnitt, Nachmahd mit Abtransport des Mahdgutes und/oder Absammeln des Kotes erreicht werden. Bei Bedarf ist der Gehölzaufwuchs zu entfernen, sodass das jetzige Verhältnis zwischen Gehölzen und offener Weidefläche dauerhaft erhalten bleibt. Auf den Flächen am Hangfuß (ebenfalls 106/2) sowie auf der Fl.-Nr. 246 ist die

Besatzdichte dagegen nochmals zu reduzieren. Die Flächen im Talbereich (über Moorböden) sind erst nach oberflächiger Abtrocknung des Bodens ab Ende Mai/Anfang Juni zu beweiden. Die Besatzdichte sollte hier je nach Futteraufwuchs 0,5 bis 0,8 GV/ha betragen. Ein Zufüttern auf der Weide sowie der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

- Anlage einer bachbegleitenden Hochstaudenflur bzw. Saumvegetation: Durch Auszäunung aus den Weideflächen wird entlang des östlichen Ufers des Furtbaches sowie entlang des Waldrandes an der nördlichen Flurstücksgrenze eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur bzw. eine mesophytische Saumvegetation entwickelt. Diese ausgezäunten Flächen sind durch Herbstmahd im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Auch hier ist das Mahdgut frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag abzuräumen und auf die Ausbringung von Dünger zu verzichten.

9.2.4.33 Die Ausgleichsfläche 4b auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 106/2 und 246 ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Hangbereich; eintretende Versaumung)	3.372	10	33.720
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Hangfuß; Trittschäden und starker Verbiss)	1.883	8	15.064
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Moorböden im Talgrund, westl. Bach; Trittschäden und starker Verbiss)	1.195	8	9.560
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Moorböden im Talgrund, östl. Bach; Trittschäden und starker Verbiss)	3.266	8	26.128
		9.716		84.472

Nr.	Planung-Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Hangbereich)	3.372	13	43.836
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Hangfuß)	1.883	13	24.479
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Moorböden im Talgrund, westl.)	1.195	13	15.535
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (Moorböden im Talgrund, östl. Bach)	2.934	13	38.142
35.12	Mesophytische Saumvegetation	87	19	1.653
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	245	19	4.655
Summe		9.716		128.300

Pufferflächen gegen Stoffeinträge: extensive Bewirtschaftung entlang des Furtbaches (Anrechnung eines 10 m breiten Pufferstreifens zum Bach abzüglich des gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifens von 5m)	375	3	1.125
---	-----	---	-------

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	129.425
Summe Bestand	84.472
<hr/>	
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 44.953

9.2.4.34 Da die beiden Fl.-Nrn. in der Bodenschätzung nicht mit den Bewertungsklassen 3 oder 4 für die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" bewertet sind, kann die geplante weitere Nutzungsextensivierung nicht als "Bodenmaßnahme" gem. Bewertungsmodell herangezogen werden. Nach Auskunft des Landratsamtes, Sachbereich Bodenschutz, gilt dies trotz vorliegend kartierter Moorböden, da es sich in diesem Bereich um eine lehmige Ausprägung handelt.

9.2.4.35 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 81.337
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 359.712
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 23.732
<hr/>	
Ausgleichsbedarf gesamt	- 464.781
Aufwertung Maßnahmenfläche 1, Fl.-Nr. 609 (Teilfläche) ["Retentions- u. Versickerungsmulde"]	+ 44.443
Aufwertung Maßnahmenfläche 2, Fl.-Nr. 1057/3 (Teilfläche) ["Widmannsbronn"]	+ 157.520
Aufwertung Maßnahmenfläche 3, Fl.-Nr. 789/3 (Teilfläche) ["Felder See"]	+ 128.340
Aufwertung Maßnahmenfläche 4a, Fl.-Nrn. 90/2, 92, 94, 96, 101 (jew. Teilflächen) ["Greut"]	+ 90.159
Aufwertung Maßnahmenfläche 4b, Fl.-Nrn. 106/2, 246 (jew. Teilflächen) ["Furtbach"]	+ 44.953
<hr/>	
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 634

9.2.4.36 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder 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 Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Die Prüfung von Standortalternativen fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt und muss daher für die vorliegende Planung nicht wiederholt werden.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Es waren verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet worden, die sich insbesondere durch die innere Erschließung und Verteilung der Gebiets-Typen unterscheiden. Alternative 3 sah als einzige eine Grünverbindung durch das Plangebiet – von den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen innerörtlichen Freiflächen bis hin zur freien Landschaft im Süden – vor. Letztendlich fiel die Wahl des Gemeinderates auf die jetzt zu Grunde liegende Alternative Nr. 2. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die südliche Grenze des Geltungsbereiches und die dortigen Bauflächen noch einmal nach Norden verschoben, um nicht gegen die Verbote des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu verstoßen.

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

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (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 Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand März 2016)

9.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.07.2016 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 22.07.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Grundwasser- und Bodenschutz), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Grundwasserschutz) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L 326 und Gewerbelärm-Immissionen eines bestehenden Kfz-Betriebs und des geplanten Nahversorgers), Artenschutz (Obstbäume und Stadel im Plangebiet), Naturschutz (Notwendigkeit von Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung, naheliegendes FFH-Gebiet, Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet), Grundwasserschutz/Lage im Wasserschutzgebiet, Abwasser und Gewässer (Schaffung von Versickerungs-/Retentionsflächen für das Niederschlagswasser, Ableitung des Schmutzwassers zur Sammelkläranlage, Empfehlung von Ausgleichsmaßnahmen an Bächen) sowie Bodenschutz/Bodenmanagement

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" des Büros Sieber in der Fassung vom 23.08.2016 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Landesstraße L 326 ("Bodnegger Straße"), den Gewerbelärm-Immissionen des Kfz-Betriebs auf Fl.-Nr. 611/2 und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik, Amtzell und Altusried, vom 12.03.2015 und 31.03.2015 (zu den Themen Geomorphologische Situation, Bodenschichten, Bodenklassifizierung, Bodenkennwerte, Schicht- und Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 23.09.2015 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen)

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

- 9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

- 9.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Waldburg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Die beweideten Flächen sind in regelmäßigen Abständen im Hinblick auf das Entwicklungsziel zu überprüfen; ggf. sind weitere Anpassungen im Beweidungsregime (Besatzdichte, Dauer) vorzunehmen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.3.2 Für die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 789/3 ist ein Monitoring der Vegetation (Extensivgrünland, Hochstaudenflur, Hecken) nach 1, 3, 6 und 10 Jahren vorzusehen, da die Ziele im Rahmen der Naturschutzgebietsentwicklung überprüft werden müssen.

9.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

9.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über die Firma Voila.

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

9.3.5.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) im Bereich des Hauptortes Waldburg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 4,52 ha.

9.3.5.2 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Waldburg unmittelbar östlich der Landesstraße L 326 (Bodnegger Straße). Im Osten, im Nordwesten sowie auch westlich der Landesstraße schließt bestehende Bebauung an. Nördlich des Gebietes befindet sich eine kleinere Gehölzfläche, auf die eine innerorts liegende Wiese sowie weitere Bebauung folgen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt, an den sich die freie Landschaft anschließt. Das Gebiet ist mit Ausnahme einer Scheune derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt. Im mittleren und nördlichen Gebiet befinden sich insgesamt acht Obstbäume, von denen einer bereits abgestorben ist. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist insbesondere von ackerbaulicher Nutzung, einem südöstlich angrenzenden Feldgehölz sowie von den weiter südlich und südöstlich gelegenen Feuchthflächen (verlandete Seen mit Röhrichtern, Rieden, Feldgehölz) geprägt. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (einige ältere Obstbäume als potenziell wertvolles Lebensraum-Element, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden).

9.3.5.3 Waldburg liegt vollständig innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch das Wasserschutzgebiet "Arnegger" (Nr. 436.115), in dessen Schutzzone III B das Plangebiet liegt. Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.11.1997, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung. Sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

9.3.5.4 Auf einer kleinen Teilfläche im südlichen Plangebiet, auf den südlich angrenzenden Flächen sowie östlich des Hauptortes ist das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht in den innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegenden Flächen lediglich die Erweiterung der bestehenden Straße (Anlage eines Kreisverkehrs) sowie die Errichtung einer Retentions- bzw. Versickerungsfläche vor. Diese Anlagen bedürfen der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde. Sie laufen jedoch insbesondere bei einer naturnahen und landschaftsgerechten Gestaltung der Retentions- bzw. Versickerungsfläche nicht dem Schutzzweck zuwider, so dass die Voraussetzungen für eine Erlaubnis vorliegen. Ein entsprechender Antrag wird von der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

- 9.3.5.5 Etwa 260 m südlich sowie 480 m südöstlich befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Die südliche Teilfläche ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet "Dietenberger Weiher" (Nr. 4.062) ausgewiesen und ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes (Wald-)Biotop "Dietenberger Weiher N Ried" (Nr. 2-8224-436-2826). Die südöstliche Teilfläche ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet "Scheibensee" (Nr. 4.041) unter Schutz gestellt und als geschütztes (Wald-)Biotop "Scheibensee W Blauensee" (Nr. 2-8224-436-2827) kartiert. Beide Stillgewässer sind weitgehend verlandet; die Böden in diesen Bereichen sind jeweils als Hochmoor kartiert (siehe Moorkarte von Baden-Württemberg M 1: 50.000, Blatt Wangen im Allgäu L 8324, Stuttgart 1971). Etwa 50 m westlich sowie 100 m südlich des Geltungsbereichs befinden sich mit den "Gehölzen bei Dietenberg II" (Nr. 1-8224-436-6653) sowie dem "Feldgehölz bei Dietenberg" (Nr. 1-8224-436-7617) zwei weitere gem. § 33 NatSchG Baden-Württemberg geschützte Biotope. Zum Schutz des FFH-Gebietes setzt der Bebauungsplan eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen fest (Verwendung insektenschonender Lampentypen für die Außenbeleuchtung, Verwendung nur schwach reflektierender (d.h. wenig spiegelnder) Photovoltaik-Module, Verbot von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie einer flächenhaften Beleuchtung von Fassaden). Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist durch die geplante Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Die außerhalb des FFH-Gebietes liegenden Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zur geplanten Bebauung sowie wegen fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 9.3.5.6 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung von Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit und teils sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. 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 und die privaten Baugrundstücke; 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; den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Flächen sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- 9.3.5.7 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 467.781 Ökopunkten wird auf fünf externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 90/2 (Teilfläche), 92, 94 (Teilfläche),

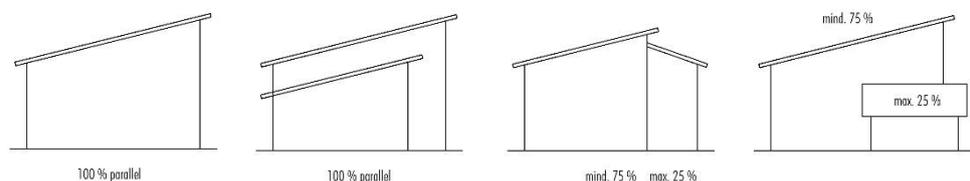
96 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 106/2, 246, 609 Teilfläche), 789/3 (Teilfläche), 1057/3 (Teilfläche) der Gemarkung Waldburg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen: Extensivierung des Grünlandes, Anlage von Feldhecken und Hochstaudenfluren.

- 9.3.5.8 Bei Nicht-Durchführung der 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.
- 9.3.5.9 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich bei den Typen 1 bis 3 auf das Satteldach, Pultdach und Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig). Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebietes weisen ebenfalls diese Dachformen auf. Bei den Typen 4 und 5 ist darüber hinaus das Flachdach zulässig. Bei diesen beiden Typen sollen neben den klassischen Formen auch zeitgemäße und hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus sowie des Nahversorgers auch zweckgebundene Konstruktionsweisen ermöglicht werden. Insgesamt wird durch die getroffenen zulässigen Dachformen für das gesamte Baugebiet ein breites Spektrum angeboten, damit für die zukünftigen Bauherren keine städtebaulich zu engen Gestaltungsvorgaben festgesetzt werden. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude, bei denen auch andere Dachformen zulässig sind. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen 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 zur Gestaltung der Dachlandschaft 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 (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den örtlichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch

auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

- 10.1.1.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Für Dächer unter 15° sind darüber hinaus vollständige Begrünungen sowie beschichtete, nicht glänzende Bleche zulässig. Es wird dadurch ein breiteres Spektrum an möglichen Dacheindeckungen geschaffen.

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 Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb auf eine maximale Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände beschränkt und in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt für Stützkonstruktionen und Stützmauern. Im Sinne dieser durchlässigen Bauweise wurden Mauern als Einfriedungen auf 0,25 m begrenzt.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

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 sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Es wird dabei aber bewusst eine Gliederung zwischen allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) vorgenommen, um dem jeweiligen Gebietscharakter eine ausreichende städtebauliche Wirkung zukommen zu lassen. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass mögliche Werbeanlagen in dem Mischgebiet (MI) weniger stringent gehalten werden. Ein Sonderfall stellt dabei der Bereich des Typ 5 dar. Hier soll ein Nahversorger entwickelt werden. Daher wurde die Größe der möglichen Werbeanlagen hier lockerer gestaltet.

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 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,52 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,73	38,3%
Baufläche als MI	1,59	35,2%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	0,86	19,0%
Öffentliche Verkehrsflächen als Fußgängerbereich bzw. begrünter Quartiersplatz	0,16	3,5%
Öffentliche Grünflächen	0,18	4,0%

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 30,7 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 63
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 141
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 30,72
- 11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 255

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW.
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussen Tal.
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch die Firma Veolia.
- 11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

- 11.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:
- 11.3.1.2 Anlage 1 – Anzahl der geschätzten Stellplätze im Baugebiet

11.3.2 Planänderungen

- 11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 02.02.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 02.02.2017 wie folgt Berücksichtigung. Die in der Gemeinderats-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Ab-

wägungen 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 02.02.2017 enthalten):

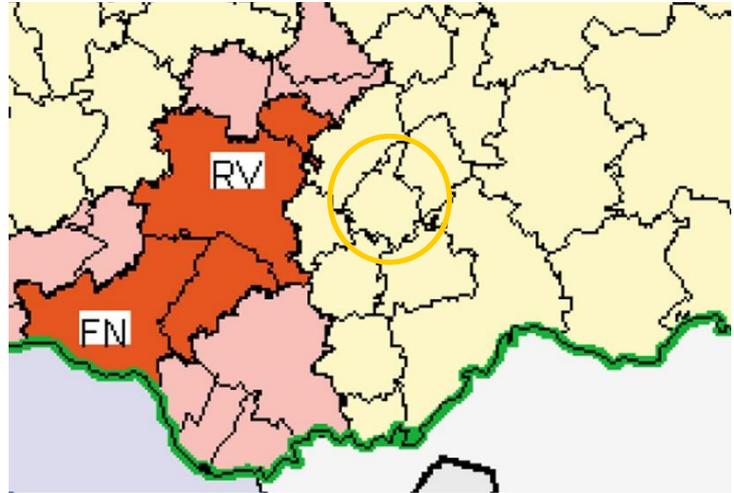
- Redaktionelle Aufnahme eines Hinweises in die Festsetzung zur mittleren traufseitigen Wandhöhe über NN
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen
- Zuordnung weiterer Ausgleichsflächen
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderung und Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.3 Planänderungen

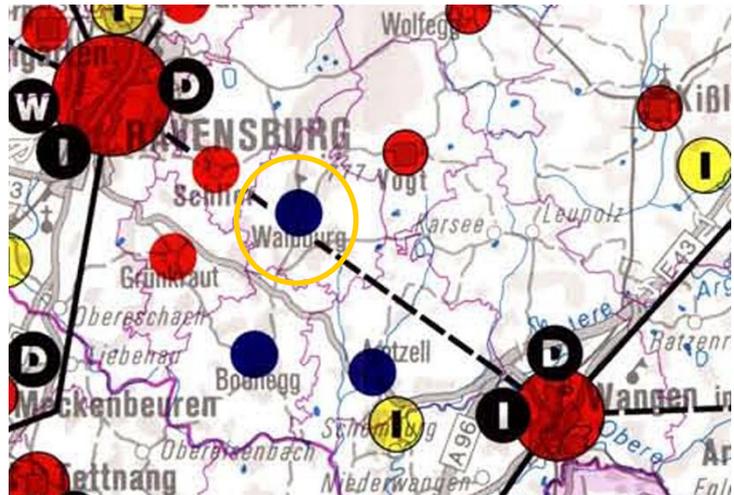
11.3.3.1 Bei der Planänderung vom 20.03.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 06.04.2017 wie folgt Berücksichtigung. Die in der Gemeinderats-Sitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.04.2017 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungskarte, Darstellung als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M) im westlichen Bereich und als Wohnbaufläche (W) im östlichen Bereich



Blick von Süden auf die Wohnbebauung der Straße "Gehrenäcker"; am linken Bildrand ist die Landes-Straße 326 ("Bodnegger Straße") zu sehen; im Hintergrund die Waldburg



Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick von Osten auf das Plangebiet sowie die L326 und anschließend die bestehende Wohnbebauung der Straße "Am Mittelberg" im Westen



Blick von Süd-Westen auf das Plangebiet; im Hintergrund Wohnbebauung der Straße "Säntisweg"



Blick von der Straße "Gehrenäcker" auf das Plangebiet; am linken Bildrand ist eine Gehölzstruktur



Blick von der Straße "Am Mittelberg" auf den Kreuzungs-Bereich zur "Bodnegger Straße" (L 326) der zukünftig als Kreis-Verkehr ausgestaltet werden soll



Der "Furtbach" im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme auf den Fl.-Nrn. 96 und 101 mit begradigtem Verlauf und anstehendem Seggenbruch- und Seggenschilftorfen



Blick auf die Pferdekoppel auf der Fl.-Nr. 106/2 mit deutlich sichtbaren Trittschäden durch intensive Beweidung; im Hintergrund der ebenfalls als Weide genutzte Hangbereich



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.10.2015. Der Beschluss wurde am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 27.09.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 (Billigungsbeschluss vom 10.11.2016; Entwurfsfassung vom 05.11.2016; Bekanntmachung am 25.11.2016) sowie in der Zeit vom 27.02.2017 bis 10.03.2017 (Billigungsbeschluss vom 02.02.2017; Entwurfsfassung vom 02.02.2017; Bekanntmachung am 17.02.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 08.07.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.12.2016 (Entwurfsfassung vom 03.11.2016; Billigungsbeschluss vom 10.11.2016) sowie mit Schreiben vom 24.02.2017 (Entwurfsfassung vom 02.02.2017; Billigungsbeschluss vom 02.02.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2017 über die Entwurfsfassung vom 20.03.2017.

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.03.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.04.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waldburg, den 05.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldburg, den 26.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

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

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

Waldburg, den 26.05.2017

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.11.2016
Plan geändert am: 02.02.2017
Plan geändert am: 20.03.2017

Planer:

.....
(i.A. M.Sc. F. Neubaur)

Büro Sieber, Lindau (B)

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