



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	17
4	Hinweise und Zeichenerklärung	21
5	Satzung	31
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	48
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	56
9	Begründung – Sonstiges	59
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	62
11	Begründung – Bilddokumentation	63
12	Verfahrensvermerke	65

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

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

**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).

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

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach dem bestehenden Bebauungsplan "Am Fischweiher" zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken Nr. 5-7 sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

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

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

**Geschossflächenzahl** als Höchstmaß

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

## 2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bei den Typen 1-3 um weitere 25 %, bei Typ 4 um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei den beiden zuletzt genannten Überschreitungen ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

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

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

## 2.5 GH .... m ü. NHN

### Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe (Firsthöhe) über NHN 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 1,25 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; 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 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 "GH über NHN" liegen, ist eine "effektive GH über NHN" 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; siehe Planzeichnung)

## 2.6 WH .... m ü. NHN

### Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN 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) 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 NHN" liegen, ist eine "effektive WH über NHN" 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; siehe Planzeichnung)

2.7 0

### Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

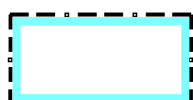
2.9



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

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

2.10



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Überschreitungen durch Treppenanlagen und barrierefreie Zugänge sowie dazugehörige freitragende Eingangsüberdachungen, die dem direkten Zutritt zum Hauptgebäude dienen, sowie unterirdische Überschreitungen bis max. 1,50 m, sofern diese zur Errichtung einer Tiefgarage dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

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



2.11



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

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

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit weiteren Bestimmungen zu Nebenanlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In einem Bereich von 2,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (befestigte, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn bzw. Fußweg) sind ausschließlich folgende oberirdische bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig:

- Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.
- Stützkonstruktionen und -mauern für notwendige Geländeänderungen bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Höhe des Fahrbahnrandes (Für die Ermittlung des Bezugspunktes ist die Straßenhöhe (befestigter Fahrbahn- bzw. Fußwegrand) in der kürzesten Entfernung (der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung zwischen Stützkonstruktion und befestigtem Fahrbahn- bzw. Fuß- und Radwegrand) maßgebend)

Fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell unzulässig.

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

2.13 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)

2.14



### Verkehrsflächen

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

2.15



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

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

2.16

P

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

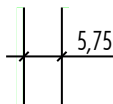
2.17



### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.18



**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)

2.20

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21

**Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlags-**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten und über den öffentlichen Regenwasserkanal dem südöstlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Von dort ist es gedrosselt dem "Baienbach" zuzuleiten.

wasser

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)

2.22



Öffentliche **Grünfläche** als Ein- und Durchgrünung, Fuß- und Radwege sind zulässig.

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

2.23

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Geländeoberkante.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die öffentlichen Grünflächen als Ein- und Durchgrünung sind als Extensivwiesen zu entwickeln.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24

**Bodenbeläge in dem Baugebiet**

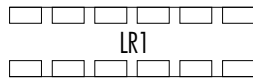
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25



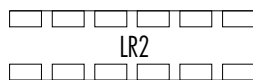
**Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Gemeinde Fronreute sowie der jeweiligen Versorgungsträger in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung).

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

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

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

2.26



**Leitungsrecht 2** zu Gunsten der Gemeinde Fronreute sowie der jeweiligen Versorgungsträger in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle).

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

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

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

2.27



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

Innerhalb der Fläche sind Anlagen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen (z.B. Wohngebäude) unzulässig.

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

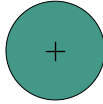
2.28 **Bedingte Lärmschutzfestsetzung**

Auf den Grundstücken Nr. 5, 6 und 7 ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn eine aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) entlang der nördlichen Grenze des südlich gelegenen Parkplatzes bei der Biegenburg-Halle vollständig errichtet wurde. Die Lärmschutzwand muss in der eingezeichneten

Länge und wie unter "Aktive Lärmschutzmaßnahme" in den Hinweisen beschrieben, errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

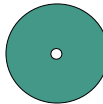
2.29



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.30



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

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

2.31



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.32 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkran-

kungen 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 Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</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**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **2.33 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind für das jeweilige Grundstück auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art.10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- Hinweis: Auf den Grundstücken am nördlichen Rand des Plangebietes sollten die Gehölzpflanzungen nahe des Ortsrandes, also im nördlichen Teil der Grundstücke, erfolgen.

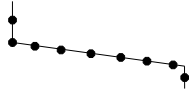
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **2.34 Dachbegrünung**

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 18° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



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

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

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" der Gemeinde Fronreute

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





Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Fischweiher" der Gemeinde Fronreute

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

### Dachformen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### SD/WD/PD/FD

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

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zu-

sammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 22 – 38 °

**WD:** 18 - 32 °

**PD:** 7 - 24 °

**FD:** 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern**

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

Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständigung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.6 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.7 Farben

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 3.8 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes zum nördlichen und östlichen Ortsrand (im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 7-17) sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der offenen Landschaft) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist und
- dauerhaft zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

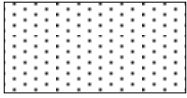
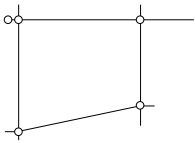
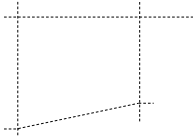
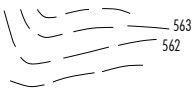
### 3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m <sup>2</sup>	1,0
40 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 60 m <sup>2</sup>	1,5
ab 60 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 3 5 0 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 ● 558.35 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.8 == == == == == **Fuß- und Radweg (Planung)** (siehe Planzeichnung)
- 4.9 ◆◆◆ LSM ◆◆◆ **Aktive Lärmschutzmaßnahme**; in den gekennzeichneten Bereichen ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) zu errichten. Die östlichen 15 m müssen eine Höhe von mindestens 4,00 m und die Höhe der übrigen Lärmschutzmaßnahme muss mindestens 3,50 m betragen. Die Lärmschutzmaßnahme ist

fugendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.

#### **4.10 Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### **4.11 Förderung der Artenvielfalt**

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

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### **4.12 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

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

Um die öffentlichen Grünflächen zu Extensivwiesen zu entwickeln, sollten diese durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes gepflegt werden.

## 4.13 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden (in Richtung Weiher) gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).

- Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden.
- Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.
- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Weitere empfehlenswerte Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und

Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

- Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 11.12.2020.

4.14



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

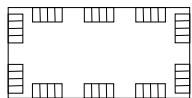
4.15 **Vorhandene Gehölze**

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

4.16 **Biotopschutz**

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

4.17



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop "Schilfgürtel an Fischteich östlich Blütenreute" (Nr. 1-8123-436-0355) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



#### 4.18 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

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

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

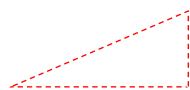
Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

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

#### 4.19 Standorte für die Straßenbeleuchtung

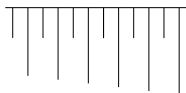
Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Fronreute behält sich die Auswahl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

#### 4.20



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

#### 4.21



**Retentionsbereich Bestand** außerhalb des Geltungsbereiches

#### 4.22 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen, und die Bauausführung vorsorgeorientiert bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-

Horizont); Mengenangaben bzgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

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

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftli-

chen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

#### **4.23 Grundwasserschutz**

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

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

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

#### **4.24 Überflutungsschutz (Hangwasser)**

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Hö-

henlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

#### **4.25 Luftwärmepumpen**

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

#### **4.26 Barrierefreies Bauen**

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

#### **4.27 Brandschutz**

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten vorgesehen werden. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Fronreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur

bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 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.

#### 4.28 Ergänzende Hinweise

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

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

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

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

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengänge

räusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

#### **4.29 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 Fronreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.30 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan "Am Fischweiher" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.12.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.09.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Am Fischweiher" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.09.2021.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu:

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

– Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet  
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§4 Inkrafttreten**

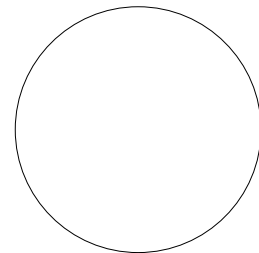
Der Bebauungsplan "Am Fischweiher" der Gemeinde Fronreute und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

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

Fronreute, den .....

.....  
(Oliver Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)



## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils "Blitzenreute" der Gemeinde Fronreute.
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen der Gemeinde konkrete und dringliche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich von bereits bestehender Bebauung, getrennt durch die "Bauhofstraße". Nordwestlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt ein Weiher, südöstlich unweit die Sporthalle von "Blitzenreute". Weiterhin grenzt der Geltungsbereich im Westen, Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 349 (Teilfläche) und 350 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es liegen einzelne Gehölze im Plangebiet. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Nordwesten und Nordosten aus-

gehend von einer Anhöhe im zentralen Bereich ein Gefälle auf. Die Höhenunterschiede von West nach Ost betragen ca. 12 m. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

## **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Fronreute für Familien als attraktiv gilt. Es ziehen deutlich mehr Menschen nach Fronreute als die Menschen die Gemeinde verlassen. Ein deutliches Wachstum ist somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So wird die Anzahl der Einwohner im Landkreis Ravensburg von 283.264 im Jahr 2017 bis 2035 auf ca. 293.000 Einwohner steigen (Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg). Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in der Gemeinde Fronreute weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Ebenso sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

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

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Fronreute als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur 2. Anhörung vom 23.10.2020) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
  - 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

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

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

6.2.3.4 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. 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 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 2,50 ha. Die betroffenen Landwirte verlieren entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Teilortes Blitzenreute ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraum-Angebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Die überplanten Flächen werden von der Gemeinde erworben, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang andere bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht umgesetzten Flächen betrachtet. Diese sind momentan aber nicht verfügbar. Insofern stellt der gewählte Standort eine den Anforderungen gerechte Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Teilortes Blitzenreute erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

6.2.3.5 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat Fronreute zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Dieses zukünftige Ziel wird beim Bebauungsplan "Am Fischweiher" bereits eingehalten. Geplant sind 25 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 1 Bauplatz für ein Doppelhaus (2 Doppelhaushälften) sowie 3 Baukörper für Mehrfamilienhäuser. Durch gemeindliche Erfahrungswerte aus anderen Baugebieten wie etwa dem Baugebiet "Dornacher Ried", kann pro Einfamilienhaus von mehr als einer Wohnung ausgegangen werden. Der Wert von 1,7 Wohneinheiten erscheint angemessen. Wenn also pro Einfamilienhaus von durchschnittlich 1,7 Wohneinheiten ausgegangen wird, pro Doppelhaushälfte von einer Wohneinheit und für die Mehrfamilienhäuser die Schaffung von 6 Wohneinheiten pro Gebäude

angenommen wird, würden im Gebiet 62,5 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,09 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019) entspricht dies 130,62 Einwohnern und damit einer zu erwartenden Mindest-Bruttowohndichte von 52,25 Einwohnern je Hektar. Somit sind die Anforderungen gemäß Regionalplan erfüllt.

- 6.2.3.6 Die Gemeinde Fronreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.7 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine gesonderten Aussagen.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Baufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum, für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-

struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen bzw. die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

- 6.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Es liegen der Gemeinde mehr als 160 Bauplatzanfragen vor. Die Zahl der Bewerber überschreitet bei weitem die Anzahl der aktuell sowie auch in Zukunft verfügbaren Baugrundstücke. Die Einwohnerzahl in der Gemeinde (Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg) steigt in den nächsten Jahren bis 2035 stetig. Darüber hinaus nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter ab und die Raumansprüche der Bevölkerung steigen. Um diesen Bedarf decken zu können, ist die Ausweisung neuer Baugebiete dringend erforderlich. Zudem stehen für eine solche Anzahl von Anfragen nicht ausreichend Innenentwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung, sodass eine Planung "auf freier Fläche" nötig ist.

Landwirtschaftliche Belange wurden bei der Planung berücksichtigt. So werden beispielsweise nicht nur Einfamilienhäuser zugelassen, sondern auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Auch wurden – wie bereits oben ausgeführt – zu einem sehr frühen Stand der Planung verschiedene Standortalternativen von der Gemeinde geprüft. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgt, ist kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen, so dass hierfür auch keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

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

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

- die zulässige Grundfläche liegt bei rd. 6.590 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

## 6.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 6.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Am Fischweiher" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in 3 Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt. Die Alternativen wurden nach Rücksprache mit der Gemeinde überarbeitet, sodass nun die Alternative 1.1 vom 15.03.2021 die letztendlich geltende städtebauliche Entwurfs-Alternative darstellt.

- 6.2.5.2 Die Alternative 1 sieht 25 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 622 m<sup>2</sup> sowie 3 Mehrfamilienhäuser vor. Die Erschließung der Grundstücke ist über eine Ringstraße geplant, welche in die "Bauhofstraße" einmündet. Entlang der Ringstraße sind vereinzelt Stellplätze vorgesehen. Ein Fuß- und Radweg ist im Südosten des Plangebietes eingezeichnet. Grünflächen samt Gehölzstrukturen dienen der Ein- und Durchgrünung.

Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energieeinsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heizzwecken 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 Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

- 6.2.5.3 Bei Alternative 1.1 vom 02.02.2021 wurde lediglich die Lage des Fuß- und Radweges etwas nach Westen verschoben, um eine bessere Anbindung an die südlich des Plangebietes gelegene Sporthalle zu schaffen. Hierdurch bedingt gab es kleine Änderungen in der Anordnung der Einzel- sowie Doppelhäuser im Südosten.

6.2.5.4 Bei Alternative 1.1 vom 15.03.2021 wurde lediglich das Einzelhaus in der südöstlichen Ecke des Plangebietes zu einem Doppelhaus umgeplant.

Der Gemeinderat hat sich letztendlich für diese Alternative entschieden, die nun als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Bei diesem ergibt sich eine Anpassung in der Lage der Mehrfamilienhäuser, die von Westen nach Osten verschoben werden.

## 6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

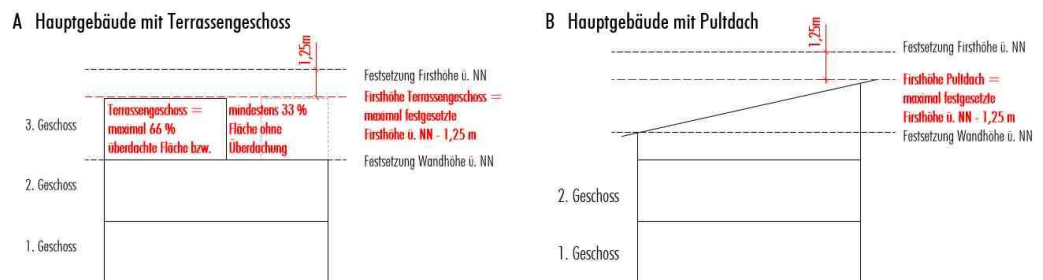
6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden, lässt jedoch eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung 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.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.



- 6.2.6.3 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 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bis 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden Bebauung und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.
  - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen bei den Typen 1-3 um weitere 25 % sowie bei Typ 4 um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungs-Grenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
  - Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll das Maß möglicher Geschosswohnungsbauten reduziert werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da Gebäude auf Grund der Topografie mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
  - Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die

erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. 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.



- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pulldach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pulldach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.

6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die bei Typ 4 festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Vorgabe stellt eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

6.2.6.5 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. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jewei-

ligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 6.2.6.6 Die Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit weiteren Bestimmungen zu Nebenanlagen" schränkt die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, sind oberirdische bauliche Anlagen in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sowie Stützkonstruktionen und -mauern für notwendige Geländeänderungen bis zu einer Höhe von 0,60 m. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und unterirdische bauliche Anlagen in dem Bereich von 2,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungszahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern und in geringem Maß mit kleineren Mehrfamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Bei der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.
- 6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Im Bereich von Hanggrundstücken sollte jedoch eine angemessen hohe Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gewählt werden, um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden.

## **6.2.7 Infrastruktur**

- 6.2.7.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Norden und Osten erfolgt zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Wasserleitungen sowie der Schmutz- und Regenwasserkanäle für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
- 6.2.7.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und der Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.7.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.7.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.7.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus).

## **6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bauhofstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 7573 gegeben.
- 6.2.8.3 Ein Fahrrad- und Fußweg ist im Südosten des Geltungsbereiches eingeplant.
- 6.2.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße mit einem Anschluss an die "Bauhofstraße". Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Neben der Nutzung als Stellplätze sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.
- 6.2.8.5 Im Einmündungsbereich in die "Bauhofstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Zufahrtsverbote zu den Grundstücken gewährleistet.
- 6.2.8.6 Höhenpunkte im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sind als Hinweis für die Bauherren eingearbeitet. Abweichungen von dieser Höhenlage sind jedoch im Rahmen der Ausführung der

Straße möglich.

## 6.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen der Sportanlage der Biegenburg-Halle ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr. 20-068/a vom 20.04.2021) wurden die Sportlärmimmissionen gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für das 1. Obergeschoss zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet teilweise überschritten und folglich Konflikte entstehen können. Der Großteil des Plangebiets liegt allerdings im konfliktfreien Bereich.

Werktags zwischen 20:00 und 22:00 Uhr treten im südöstlichen Bereich des Plangebiets Überschreitungen aufgrund des Fußballtrainings bis zu einem Abstand zwischen ca. 28 m und ca. 18 m zur südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die übrigen Nutzungen im Tageszeitraum zu keinen darüber hinaus gehenden Konflikten im Plangebiet führen.

Sonntags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr wird der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von etwa 7,50 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs überschritten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die übrigen Nutzungen im Tageszeitraum sonntags zu keinen größeren Konflikten im Plangebiet führen.

In der lautesten Nachtstunde wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bis zu einem Abstand von etwa 31 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs überschritten.

Der Spitzenpegel wird tagsüber durch die Pfiffe des Schiedsrichters bzw. Trainers auf dem Bolzplatz im Plangebiet eingehalten. Da der gemäß der Parkplatzlärmstudie erforderliche Mindestabstand zu den Stellplätzen von 34 m zur vorgesehenen Wohnbebauung (WA) nicht eingehalten wird, kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A) bis zu einem Abstand von etwa 24 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Da die untersuchten Beurteilungszeiträume die jeweils geräuschintensivsten Fälle darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass der sonstige Betrieb auf der Sportanlage und in der Biegenburg-Halle zu keinen darüber hinaus gehenden Konflikten im Plangebiet führt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Konflikte auf Höhe des Erdgeschosses geringer ausfallen als die betrachteten Konflikte im 1. Obergeschoss, weshalb in dieser Geschossebene mit keinen darüber hinaus gehenden Konflikten zu rechnen ist.

Der Konflikt innerhalb des Plangebiets soll zum einen durch eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) entlang der nördlichen Parkplatzgrenze und zum anderen durch das Abrücken der Baugrenze vom Konfliktbereich gelöst werden. Wohnnutzung ist in Teilen des Plangebiets erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand vollständig errichtet wurde. Zudem ist eine Wohnnutzung

bzw. Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen im nach wie vor bestehenden Überschreibungsbereich nicht zulässig.

Durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

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

## **6.2.10 Wasserwirtschaft**

6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt in dem Bereich der vorliegenden Planung über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.10.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist von den privaten Grundstücken dem geplanten Retentionsbecken südöstlich des Plangebietes zuzuführen. Von hier ist es dosiert und vorgereinigt dem "Baienbach" zuzuleiten. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

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

6.2.10.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **6.2.11 Geologie**

6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Im Plangebiet liegen erhöhte Werte für geogenes Arsen vor.

6.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

## **6.2.12 Gebäudetypen**

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

- Typ 1 ist auf den größeren Baugrundstücken vorgesehen und reglementiert mit einer begrenzten Grundflächenzahl von 0,30, dass nicht zu massive Baukörper entstehen. Er ist als Einzel-

haus konzipiert.

- Typ 2 ist im Norden, Süden sowie im zentralen Bereich innerhalb der Ringstraße vorgesehen. Er ist ebenfalls als Einzelhaus konzipiert. Die Grundstücke des Typ 2 sind kleiner, daher ist hier eine höhere Grundflächenzahl zur sinnvollen Grundstücksausnutzung zulässig.
- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus oder Doppelhaus und ist auf einem Grundstück im zentralen Bereich geplant. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist speziell auf den Geschosswohnungsbau zugeschnitten. Hier soll durch die Möglichkeit von 6 Wohneinheiten pro Gebäude eine leicht verdichtete Bauform geschaffen werden. Für die Gebäude des Typs 4 ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

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

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Blitzenreute. Es grenzt im Süden an die "Bauhofstraße" und darüber hinaus an bestehende Bebauung an. Südwestlich befindet sich eine Sporthalle mit dazugehörigem Parkplatz. Westlich grenzt ein Retentionsbereich an. Nordwestlich des Plangebietes liegt der namensgebende "Fischweiher", während im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Auch das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünland bzw. als Acker (östlicher Teil) bewirtschaftet. Es liegt ausgehend von einer Anhöhe im zentralen Bereich an einem nach Nordwesten und Nordosten geneigten Hang.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Ortsrandlage. Gehölze kommen nur in kleinen Gruppen vereinzelt am südlichen und westlichen Rand vor. Potenzial für das Vorkommen seltener Pflanzenarten oder hochwertiger Lebensgemeinschaften besteht aufgrund der intensiven Nutzung nicht. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Jahr 2020 mehrmals durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 11.12.2020). Es erfolgten Detektorerfassungen und automatisierte Erfassungen mittels stationärer batcorder zur Untersuchung von Fledermaus-



vorkommen (zwischen Mai und August 2020), fünf Brutvogelkartierungen (Ende März bis Mitte Juni 2020) sowie eine Reptilienkartierung und Baumhöhlenkontrolle. Die festgestellte Fledermausaktivität ist im Plangebiet insgesamt gering, es konnten sechs Arten sicher nachgewiesen werden. Im Rahmen der avifaunistischen Kartierungen wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen, darunter die wertgebenden Arten Blässhuhn, Feld- und Haussperling, Mauersegler, Mäusebussard, Neuntöter, Schwarzmilan, Star und Weißstorch. Ein dauerhaftes Vorkommen planungsrelevanter Reptilien ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen. Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des des landesweit berechneten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Der nordwestlich gelegene Fischweiher ist jedoch eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte. Eine Verbundfunktion kommt dem Plangebiet jedoch nicht zu.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 60 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegen die drei Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Schilfgürtel an Fischteich östlich Blitzenreute" (Nr. 1-8123-436-0355). Diese bilden zugleich die Abgrenzung einer Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute"(Nr. 8223-311) beträgt jeweils etwa 230 m in nördlicher bzw. südwestlicher Richtung. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten (Hasenweiler Schotter, Innere Jungendmoräne) geprägt. Aus den anstehenden Schwemm- und Beckensedimenten haben sich Braunerden und Parabraunerden mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Der östliche Teil des Plangebietes wird als Acker, der westliche als Grünland genutzt. Gemäß den Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) treten im Plangebiet pseudovergleyte Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus tonig-lehmigem Geschiebemergel auf. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als mittel und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe mit sehr hoch bewertet. Weiterhin sind im Plangebiet erhöhte Werte von geogenem Arsen zu finden. Dies ist bei der Verwertung von Bodenaushub zu berücksichtigen. Derzeit sind die Böden vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Nutzung können die Böden ihre Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 60 m nordwestlich des Plangebietes liegt ein kleiner Fischweiher. Aufgrund der weitgehenden Hanglage ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen kleinen Bäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Etwa 400 m nordwestlich liegt das Gewerbegebiet "Brühl" der Gemeinde Fronreute. Zudem verläuft die Bundesstraße B 32 durch den Ortsteil. Eine relevante Schadstoffanreicherung in der Luft ist dennoch nicht zu erwarten. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Die mittlere Feinstaubbelastung (PM 10) lag im Bezugsjahr 2010 gemäß LUBW bei 16-18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  und damit im unteren Bereich.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum Oberschwäbisches Hügelland innerhalb der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Es ist von den angrenzenden bzw. benachbarten Siedlungsbereichen gut einsehbar. In Richtung Nordwesten ist es durch die Gehölze am Fischweiher von Blicken abgeschirmt. Da der Bereich landwirtschaftlich intensiv genutzt wird, und keine Wege hindurchführen, hat er für die Naherholung keine Relevanz. Allerdings ist das Plangebiet auch von der freien Landschaft im Osten her gut einsehbar und aufgrund seiner Lage am Ortsrand für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers/Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Teil der wenigen bestehenden Bäume wird voraussichtlich gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Auch Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten, da die Fläche weder Kernfläche noch Suchraum des Biotopverbundes ist. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Fischweihers als Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte ist ebenfalls nicht zu erwarten. Um Auswirkungen auf die Insekten am Weiher und damit auf dort jagende Fledermäuse zu vermeiden, sind für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche, mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete Lampen mit geringem Blauanteil und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung sollte wenn möglich bedarfsgerecht gesteuert werden, z.B. über Bewegungsmelder. Zudem werden auf der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Eck des Plangebietes Gehölze gepflanzt, die auch der Abschirmung des Weihers dienen. Damit kann auch vermieden werden, dass die Insekten am Fischweiher in Richtung des Wohngebietes gelockt werden und so das Jagdhabitat der Fledermäuse seine Funktion verliert. Weitere Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und den privaten Baugrundstücken gewährleisten eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebietes.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Ein Eingriff in den Fischweiher z.B. durch Einleiten von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Zwar rückt die Bebauung von

Süden her etwas näher an den Fischweiher und seinen biotopkartierten Gehölzsaum heran, aber im Plangebiet soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen eine Abschirmung zum Weiher hergestellt werden. Zum Schutz der dort vorkommenden Insekten und jagender Fledermäuse werden Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung und gering reflektierende Photovoltaik-Module getroffen. Insgesamt kann so eine Beeinträchtigung des Fischweihers und seines Gehölzsaums ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Festsetzungen aus der guten fachlichen Praxis zu insektenschonender Beleuchtung, insektenverträglichen PV-Modulen und der geplanten Durch- und Eingrünung des Gebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) auszuschließen. Die Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung oder -Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen mit einer Größe von insgesamt 2,50 ha betroffen. Zum Flächensparen und gleichzeitigen Deckung des Wohnraumbedarfs sind im Geltungsbereich auch Mehrfamilienhäuser geplant. Bei der Lagerung und Verwertung von anfallendem Bodenaushub ist der erhöhte Gehalt von geogenem Arsen zu berücksichtigen. Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen am ergibt sich aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Gemeinde Fronreute lässt sich zwar feststellen, dass noch innerörtliche Freiflächen zur Verfügung stehen, sich diese aber großteils weder im Eigentum der Gemeinde befinden noch kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde besteht. Die Standorteignung und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Fronreute wurde im Vorfeld genau überprüft und sollen gezielt gesteuert werden. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken (für Einheimische und Familien) Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft. Zudem hat die Gemeinde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes zahlreiche Standortalternativen in sämtlichen Ortsteilen geprüft. Dabei wurden neben stadtplanerischen Belangen, Artenschutz und Landschaftsbild auch die Vereinbarkeit mit der Landwirtschaft und mit abiotischen Schutzgütern (darunter auch das Schutzgut Boden) berücksichtigt. Aufgrund der Standortalternativenprüfung hat sich die Gemeinde Fronreute dazu entschieden, die Planung u.a. am Standort "Am Fischweiher" weiter zu verfolgen.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die verdichtete Bauweise werden

möglichst wenig Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen. 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. Besonders durch den nötigen Ausbau von arsen- und/oder bleibelasteten Böden sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden, wenn dies nicht aufgrund einer geogenen Arsen- und Bleibelastung der Böden ausgeschlossen werden muss. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Schmutzwasser getrennt vom Niederschlagswasser im Freispiegel in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal geführt und weiter südlich des Plangebietes zurückgehalten. Von dort aus gelangt es gedrosselt in einen Wassergraben. Im Falle von Starkregenereignissen ist im Nordosten des Plangebietes ein Notauslass vorgesehen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die voraussichtliche Rodung einiger der bestehenden Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Ein Teil der Bäume soll jedoch erhalten werden. Hinzu kommen neue Pflanzgebote für die öffentlichen Flächen und die privaten Baugrundstücke, sodass in Summe mehr Bäume auf der Fläche stehen werden. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch

keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Zusätzlich wirkt die festgesetzte Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung unter 18° ebenfalls temperaturregulierend.

- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Der Ortsrand wird in diesem Bereich ein Stück nach Norden/Nordosten vorverlagert. Für die südlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Negative Auswirkungen für die Naherholung sind nicht zu erwarten. Zudem trägt die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zu einer höheren Wohnraumqualität bei.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Am Rand des Plangebietes werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und eine Abschirmung zum nordwestlich gelegenen Fischweiher gewährleisten.
- 7.2.3.3 Die öffentliche Grünfläche im Südwesten dient als auflockernde Zone und Abschirmung zur südlich gelegenen Sporthalle. Gleichzeitig soll hier ein Fußgängerweg in das Baugebiet "Am Fischweiher" gezogen werden, über den Fußgänger z.B. auch in die weiter südlich gelegene Grundschule gelangen können.
- 7.2.3.4 Auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen

Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

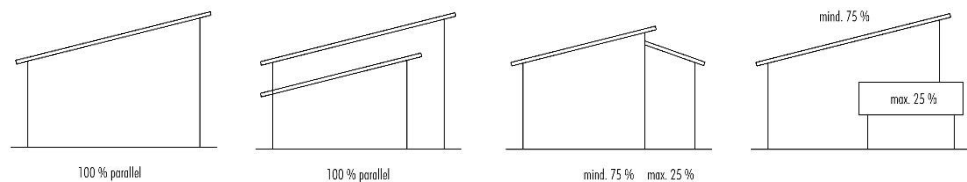
- 7.2.3.7 Zur Sicherung eines Teils der im Süden/Südwesten bestehenden Bäume werden diese als zu erhalten festgesetzt. Die Erhaltung dieser Bäume ist für das jeweilige private Baugrundstück auf das o.g. Pflanzgebot anrechenbar.
- 7.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 7.2.3.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.10 Für Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung unter 18° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m und nach unten gerichtetem Lichtstrahl verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule 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.
- 7.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen

Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper sowie für Garagen und Carports ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) 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 für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 8.1.1.3 Durch die Vorschrift zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sollen grund-



sätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll auch hier eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufänderungswinkels der Solarmodule im Dachbereich dieser Dachform.

- 8.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie den Bauherren bewusst ausreichend 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.
- 8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgößen in Frage gestellt.

## **8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet (Baugrundstücke)**

- 8.1.2.1 Die Regelungen zu Stützkonstruktionen dienen dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern. Um einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu gewährleisten und massive Stützkonstruktionen am Ortsrand zu verhindern, werden für den nördlichen und östlichen Bereich des Baugebietes (im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 7-17) nähere Vorgaben getroffen. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützkonstruktionen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

## **8.2 Sonstige Regelungen**

### **8.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 8.2.1.1 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 sind 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.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,50 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,94	77,6%
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	0,33	13,2%
Öffentliche Grünflächen	0,23	9,2%

- 9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 17,0%
- 9.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 52,25

- 9.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 72
- 9.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,09): durchschnittlich 130,62

## 9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkläranlage Mittleres Schussental
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Versorgungsnetz der Technischen Werke Schussental, Ravensburg
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der NetzeBW GmbH
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Ravensburg
- 9.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	510.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	50.000,-
Abwasserleitungen (ohne Kanäle und Retention außerhalb des Geltungsbereiches)	€	400.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>960.000,-</b>

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

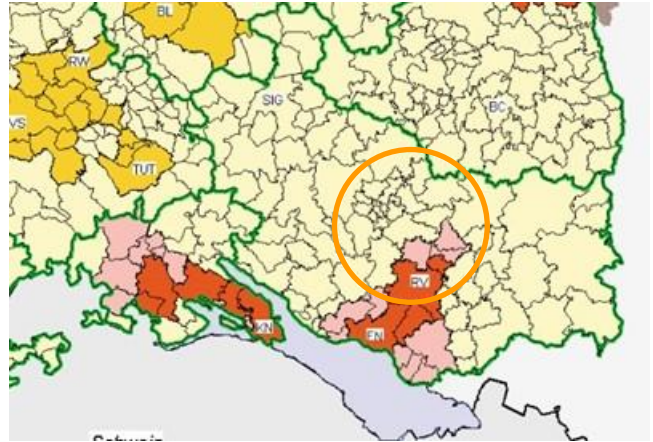
## 9.3 Zusätzliche Informationen

### 9.3.1 Planänderungen

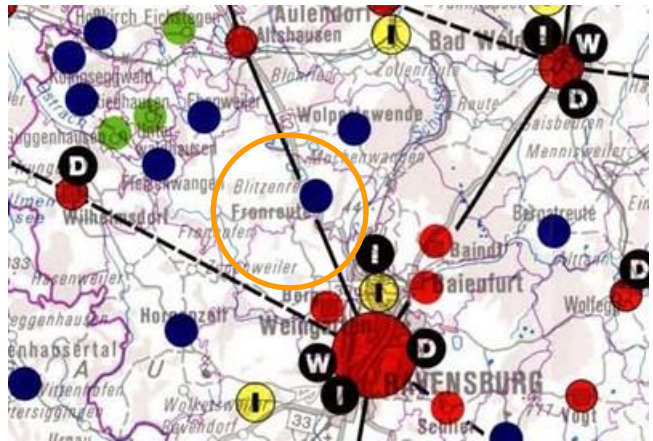
- 9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Fronreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2021 enthalten):

- Klarstellende Ergänzung der Festsetzung zu "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser"
- Klarstellende Änderung der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in Bezug auf die Pflege der öffentlichen Grünflächen
- Hinweisliche Ergänzung des Punktes "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)"
- Ergänzung des Hinweises zu "Natur- und Artenschutz" bzgl. der Pflege öffentlicher Grünflächen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

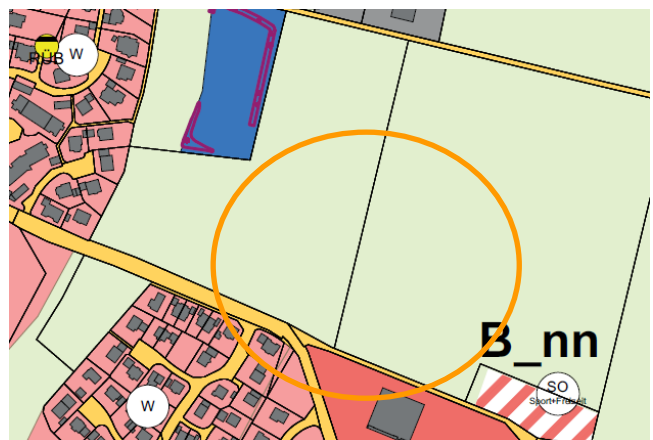
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich; Festlegung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick von Südosten, links im Bild die Sporthalle



Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Südwesten, im Hintergrund der Weiher



Blick von Nordwesten, im Hintergrund die bestehende Bebauung entlang der "Bauhofstraße"





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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2019. Der Beschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 15.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 20.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 (Billigungsbeschluss vom 12.07.2021; Entwurfsfassung vom 01.06.2021; Bekanntmachung am 16.07.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 18.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.07.2021 (Entwurfsfassung vom 01.06.2021; Billigungsbeschluss vom 12.07.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 14.09.2021.

Fronreute, den .....

.....  
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Fischweiher" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 14.09.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Fronreute, den .....  
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Fischweiher" 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.

Fronreute, den .....  
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronreute wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Fischweiher" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Fronreute, den .....  
(Oliver Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.06.2021

Plan geändert am: 14.09.2021

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

Projektkoordination	Dipl.-Ing. Andreas Brockof
Stadtplanung und Projektleitung	B.A. Kim Hofmann
Landschaftsplanung	B.Sc. Dorothee Clausen
Immissionsschutz	M.Sc. Jonathan Bitsch
Artenschutz	B.Sc. Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....

(i.A. Andreas Brockof)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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