



Gemeinde Fronreute
Bebauungsplan "Baienbach"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 30.09.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 8
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 10
5	Hinweise und Zeichenerklärung 11
6	Satzung 20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 22
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 32
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 39
10	Begründung – Sonstiges 41
11	Begründung – Bilddokumentation 43
12	Verfahrensvermerke 45

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

MD

Dorfgebiete (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. sonstige Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 6. sonstige Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 8. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 9. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1 Abs.6 BauNVO; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Wohngebäude unter der Adresse	Wohngebäude auf der Flst.-Nr.	Wohneinheiten
Baienstraße 1	1309	2
Baienstraße 2	1319/7	2
Baienstraße 4	1318/2	2
Baienstraße 4/1	1318/3	2
Baienstraße 4/2	1318/1	2
Baienstraße 5	1314/1	2
Baienstraße 7	1314/2	2
Baienstraße 8	1316	8
Baienstraße 9	1314/3	2
Baienstraße 11	1314	2
Baienstraße 12	1315/1	6
Baienstraße 16	1315	4
Baienstraße 23,23/1,23/2	1324	4
Baienstraße 29	1343	2
Blitzenreuter Straße 1/1	1509	6
Blitzenreuter Straße 2	1288	2
Blitzenreuter Straße 3	1509/3	3
Blitzenreuter Straße 4	1288/1	6
Blitzenreuter Straße 5	1509/4	2

Blitzenreuter Straße 7	1510/1	2
Blitzenreuter Straße 7/1	1510/3	2
Blitzenreuter Straße 8	1288/3	3
Blitzenreuter Straße 9	1510/2	3
Blitzenreuter Straße 10	1288/2	6
Blitzenreuter Straße 11	1515	4
Blitzenreuter Straße 12	1289	3
Blitzenreuter Straße 12/1	1289/2	2
Blitzenreuter Straße 13	1516/1	3
Blitzenreuter Straße	1516/14	2
Blitzenreuter Straße	1516/15	1
Blitzenreuter Straße 14	1289/1	2
Blitzenreuter Straße 15/1	1289/1	2
Blitzenreuter Straße 15/2	1516/2	2
Blitzenreuter Straße 15/3	1516/3	2
Blitzenreuter Straße 16	1290/1	2
Blitzenreuter Straße	1518/2	4
Blitzenreuter Straße 21	1518/5	2
Blitzenreuter Straße 21/1	1518/6	2
Blitzenreuter Straße 23	1518/4	2
Blitzenreuter Straße 25	1518/3	2
Blitzenreuter Straße 27	1519	6
Blitzenreuter Straße 29	1519/1	3
Blitzenreuter Straße 17,19	1518/1	7
Blitzenreuter Straße	1516/4	2
Fronhofener Straße 19	1319/8	3
Fronhofener Straße 19/1	1319/2	2
Fronhofener Straße 24	1509/1	2
Fronhofener Straße 1	1509/5	3
Fronhofener Straße 23	1319/6	2
Fronhofener Straße 25	1319/1	6

Die Adressen und Flst.-Nrn. beziehen sich auf den Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.4



Öffentliche **Verkehrsflächen**

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

2.5 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, deren Brechungsindex $\leq 1,26$ ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Baienbach" der Gemeinde Fronreute.

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

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Baienbach" der Gemeinde Fronreute.

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

3.2 Dachformen für Hauptgebäude

Als **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)** kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **Satteldach**; zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), zur Einhaltung der Dachform ist ein einheitlicher durchgehender First erforderlich (keine horizontalen oder vertikalen Versätze)
- **Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° 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)

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern von Nebengebäuden 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 (Aufständering). 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)

3.4 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke ist anhand des folgenden Stellplatzschlüssels zu ermitteln:

Wohnungsgröße	Stellplätze
< 40 m ²	1,0
40 m ² bis < 80 m ²	1,5
ab 80 m ²	2,0

Sofern die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf einem Grundstück keine ganze Zahl ergibt, ist der Wert auf die nächstgrößere ganze Zahl aufzurunden.

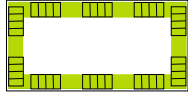
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4

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

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Feldhecke I Baienbach", Nr.1-8123-436-0366), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

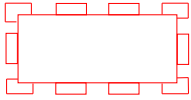
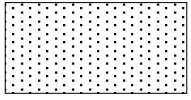
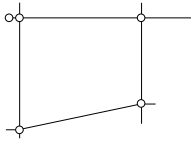
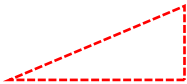


Sind in einem Abstand von 20 m um das kartierte Biotop bauliche Maßnahmen vorgesehen, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung genau auf ihre Auswirkungen zu prüfen. Sollten Auswirkungen auf die Biotopfläche erkennbar werden, sind die Errichtung der baulichen Anlagen zu untersagen oder aber das Biotop, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, an anderer Stelle auszugleichen.

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

4.2



Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Das Entfernen von standortgerechten Gehölzen oder das Pflanzen von nicht standortgerechten Gehölzen ist unzulässig (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW; siehe auch Hinweis zum "Gewässerrandstreifen" unter Ziffer 5.17).

- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften "Blitzenreuter Straße" der Gemeinde Fronreute (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 5.7  Fließendes **Gewässer** innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; hier: Baienbach (siehe Planzeichnung)
- 5.8  Fließendes **Gewässer** (verdolt) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; hier: Baienbach (siehe Planzeichnung)

5.9 Begrünung privater Grundstücke

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

5.10 Klimaschutz

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

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

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

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

5.11 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 Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

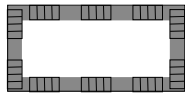
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

5.12 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders ge-

geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss und einer Sanierung von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss, die Sanierung sowie die Rodung sollten im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

5.13

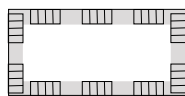


Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Feldhecke I Baienbach", Nr. 1-8123-436-0366 (Teilflächen); "Feuchtvegetation Baienbach", Nr. 1-8123-436-0365; "Quellwälder Horber und Staiger Tobel", Nr. 2-8123-436-5813); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn von Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

5.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Fauna-Flora-Habitat "Schusenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.15 **Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko

zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.16 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der Art der vorkommenden Böden und der Nähe zum "Baienbach" ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

5.17 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet sollte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei vermieden werden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen.

5.18 Bodenschutz

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

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

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen 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 Gründun­gungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Miss-

brauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.19 Gewässerrandstreifen

Durch das Plangebiet verläuft im Westlichen Plangebiet der Baienbach von West nach Ost. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Für Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung gilt im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter. Dieser bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschung ab der Gewässerböschungsoberkante.

Es gelten die Bestimmungen des § 29 WG. Hiernach sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Zudem ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern untersagt; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten. Zu

den sonstigen Anlagen zählen beispielsweise auch Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw..

Weiter gelten die Bestimmungen des § 38 WHG.

5.20 Oberflächengewässer

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich aus der Topographischen Karte von 1960 Hinweise darauf ergeben, dass einen möglicherweise noch heute existierenden und wahrscheinlich vollständig verdolten Entwässerungsgraben oder Quellbach aus dem Bereich Riedwiesen sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Der Gemeinde Fronreute ist ein weiteres verdoltes Gewässer zwar nicht bekannt, sollte bei Baumaßnahmen jedoch ein solches Gewässer vorgefunden werden, ist das Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Oberflächengewässer, umgehend zu benachrichtigen.

5.21 Grundwasserschutz

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

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

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

5.22 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-

Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.23 Brandschutz

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

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

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

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

Die Feuerwehr der Gemeinde Fronreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Feuerwehr der Stadt Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.24 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im

überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

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

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages – belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt – beim Straßenamt einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.

5.25 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der 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), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan "Baienbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.10.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baienbach" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.09.2022.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Baienbach" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Baienbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.09.2022. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 30.09.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

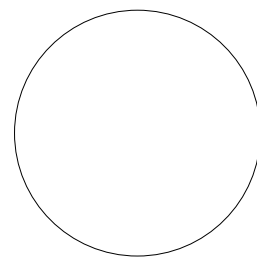
– zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

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

Fronreute, den

.....
(Oliver Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Baienbach" wird ein Gerüst zur Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes geschaffen. Dieser einfache Bebauungsplan soll das erforderliche Maß an Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften beinhalten, die zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet umfasst nahezu vollständig den Ortsteil "Baienbach" der Gemeinde Fronreute.
- 7.1.1.3 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 "Baienbach" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Baienbach" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des Ortsteils "Baienbach" der Gemeinde Fronreute zu beiden Seiten der "Blitzenreuter Straßer", der "Fronhofener Straße" und der "Baienstraße".
- 7.1.2.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1288 (Teilfläche), 1288/1, 1288/2 1288/3, 1289, 1289/1, 1289/2, 1290/1, 1292 (Teilfläche), 1292/1 (Teilfläche), 1295 (Teilfläche), 1295/1 (Teilfläche), 1295/2 (Teilfläche), 1308/1, 1309 (Teilfläche), 1309/1, 1314, 1314/1 (Teilfläche), 1314/2 (Teilfläche), 1314/3 (Teilfläche), 1315, 1315/1 (Teilfläche), 1316 (Teilfläche), 1317 (Teilfläche), 1318, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1319/1 (Teilfläche), 1319/2, 1319/3, 1319/2, 1319/5 (Teilfläche), 1319/6, 1319/7, 1319/8, 1321 (Teilfläche), 1324 (Teilfläche), 1336 (Teilfläche), 1343 (Teilfläche), 1509 (Teilfläche), 1509/1 (Teilfläche), 1509/5, 1509/3, 1509/4, 1509/5, 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1515, 1516/1, 1516/2, 1516/3, 1516/4, 1516/5, 1516/6 (Teilfläche), 1516/11, 1516/14, 1516/15, 1518/1, 1518/2 (Teilfläche), 1518/3, 1518/4, 1518/5, 1518/6, 1519 (Teilfläche), 1519/1 und 1520 (Teilfläche) der Gemarkung Blitzenreute.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der überwiegende Teil des Ortsteils "Baienbach" und damit zahlreiche Bestandsgebäude. Das Ortsbild wird überwiegend von Wohnbebauung und einzelnen größeren landwirtschaftlich genutzten Gebäude geprägt. Der überwiegende Teil der Gebäude steht traufständig zur Erschließungsstraße.

Aus naturräumlicher Sicht befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche Gehölze, die jedoch keine ortsbildprägende Funktion übernehmen. Entlang des "Baienbachs" verläuft eine zusammenhängende Grünstruktur.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben. Markante Geländesprünge gibt es nicht. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind problemlos an die Erschließungsstraße angebunden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

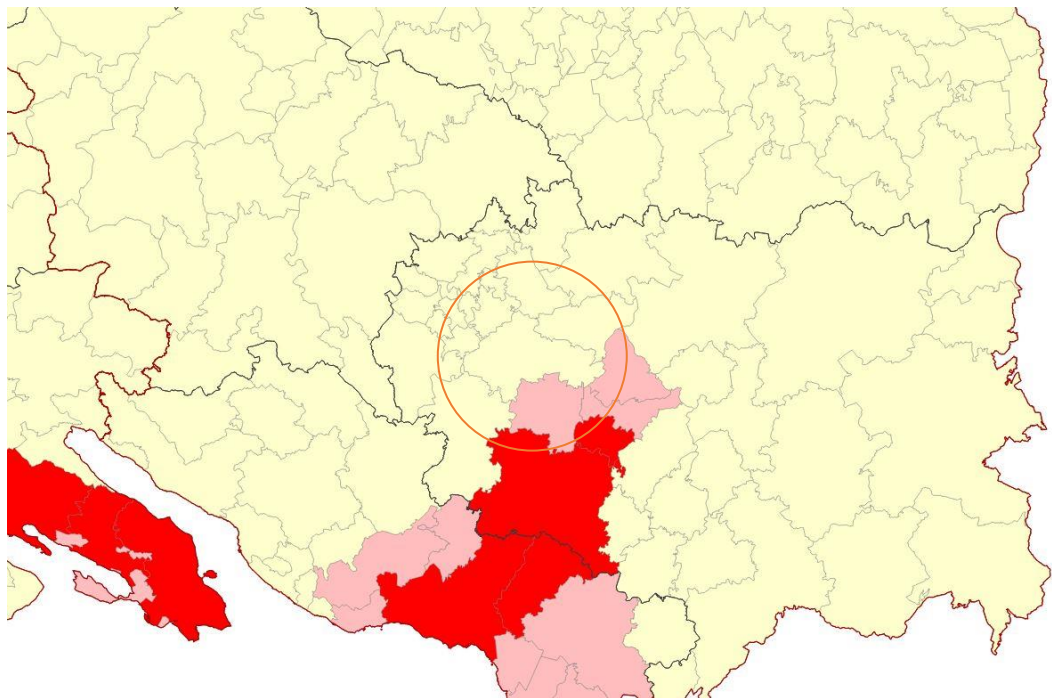
7.2.2.1 Im Ortsteil "Baienbach" wurde 1997 die Abrundungssatzung "Baienbach" aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung durch einzelne Festsetzungen zu steuern. Aufgrund fehlerhafter Festsetzungen in der bestehenden Satzung soll diese jedoch aufgehoben werden, wodurch sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in "Baienbach" zukünftig ausschließlich nach § 34 BauGB regeln würde. Da sich der Steuerungsumfang des § 34 BauGB für unbeplante Innenbereiche lediglich auf Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbare Grundstücksfläche beschränkt, würde sich durch den Wegfall der Satzung ein Defizit im Vergleich zum bisherigen Regelungsumfang für Bauvorhaben ergeben. Vor allem die Zahl der Wohneinheiten und im Weiteren auch die erforderlichen Stellplätze pro Wohnung sind jedoch wichtige Komponenten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die auch weiterhin gezielt gesteuert werden sollen. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Baienbach". Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, der genau den Regelungsumfang enthalten soll, der die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherstellt. Die Aufstellung erfolgt parallel zur Aufhebung der Abrundungssatzung "Baienbach" und umfasst nahezu den identischen Geltungsbereich.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen"
Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen (-Albstadt);
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

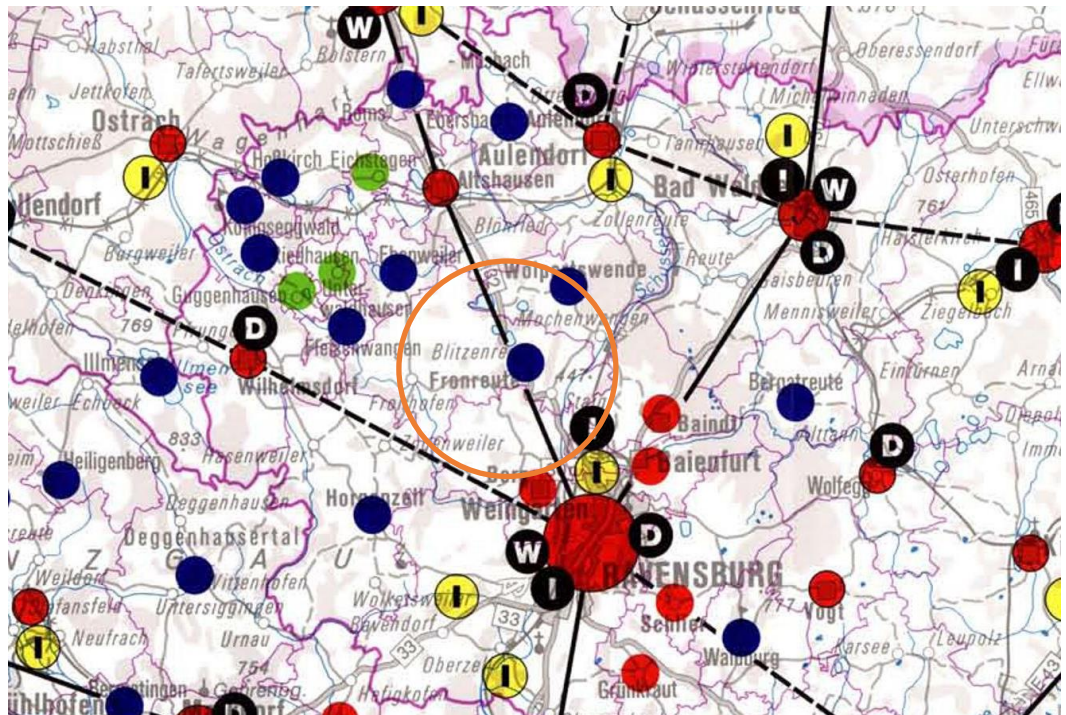
7.2.3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



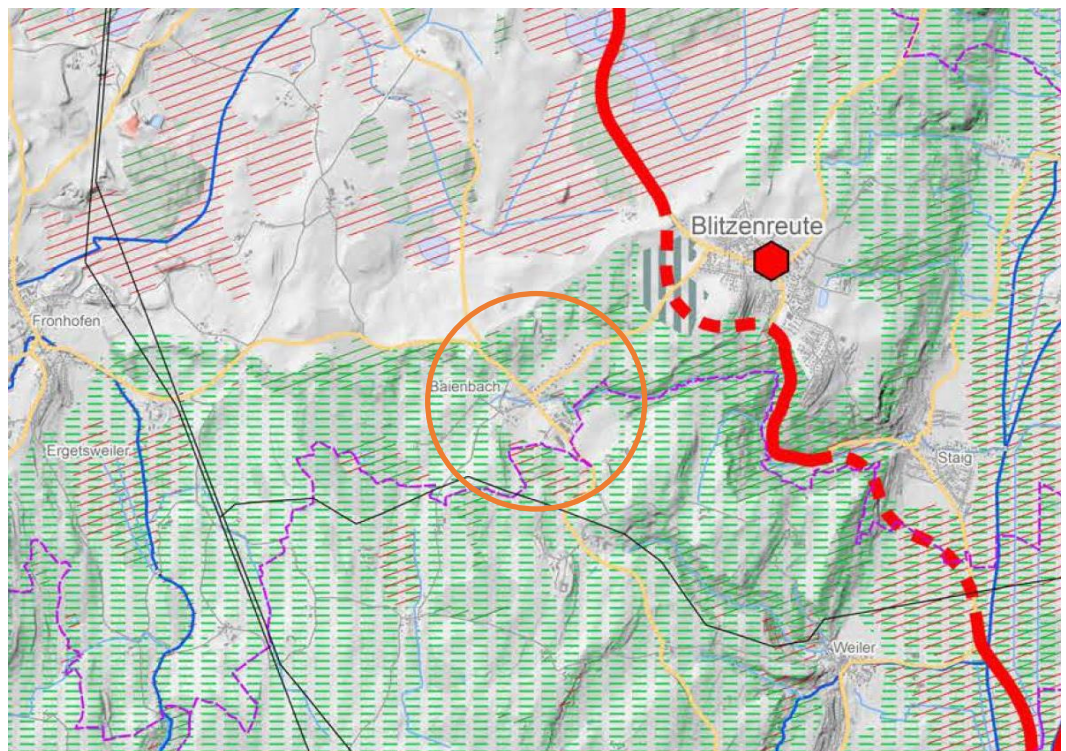
7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 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 (blaue Punkte) als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wandergewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
 - 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.
 - 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Siedlungskarte, Ausweisung als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung



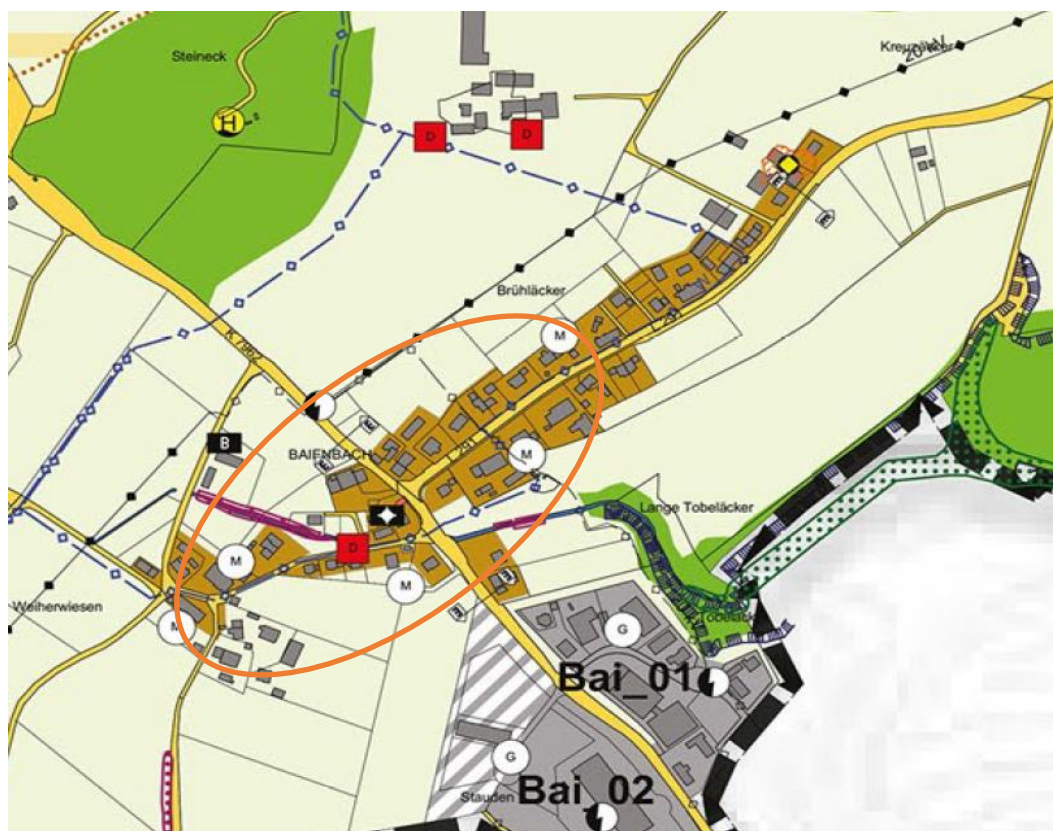
7.2.3.7 Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben; Raumnutzungskarte



7.2.3.8 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 14.10.2016). Die Flächen im Planbereich werden hierin überwiegend als "Mischbaufläche" (M) dargestellt.

Der geplante Bebauungsplan "Baienbach" konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Dorfgebietes". Allerdings ist im südwestlichen Bereich, nördlich der "Baienstraße", im rechtsgültigen Flächennutzungsplan "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen nicht vollumfänglich mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, werden die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Mischbaufläche (M)" und "Fläche für die Landwirtschaft".



7.2.3.10 Innerhalb des Aufhebungs-Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

7.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes ein für die städtebauliche Ordnung erforderliches Maß an Regelungen zu schaffen. Hierzu gehören insbesondere die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude, die erforderlichen Stellplätze je Wohnung sowie zulässige Dachformen und -neigungen.
- 7.2.4.2 Für den Ortsteil "Baienbach" soll durch den Bebauungsplan erreicht werden, dass Fehlentwicklung aufgrund mangelnder Steuerung vermieden werden.
- 7.2.4.3 Die Belange der Landwirtschaft werden über die o.g. Festsetzungen des Gebietscharakters (Dorfgebiet) in besonderem Maße gewahrt. Auf den Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenschaften des gesamten Ortsteiles.
- 7.2.4.4 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der gewachsenen ehemals landwirtschaftlich geprägten Struktur und der damit einhergehenden großen Gebäudekubaturen besteht das Erfordernis, überdimensionierte Wohnentwicklung zu vermeiden. Diese wären mit der ländlichen Ortschaft nicht vereinbar.
- 7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Baienbach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den gesamten Ortsteil "Baienbach" ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Sonstige Gewerbebetriebe werden auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert. Dadurch sollen übermäßige gewerbliche Entwicklungen in dem sehr ländlich geprägten Ortsteil vermieden werden. Ein vollständiger Ausschluss wäre jedoch nicht verhältnismäßig, da ein geringes Maß an gewerblichen Nutzungen in "Baienbach" zur Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sinnvoll ist.

- Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässige Nutzung Gartenbaubetriebe wird ausgeschlossen. Derartige Betriebe sind aufgrund ihrer Erscheinung nicht dazu geeignet, in einem kleinen von Wohnnutzung dominierten Ortsteil untergebracht zu werden.
- Tankstellen erfahren in dem Baugebiet einen generellen Ausschluss. Die genannte Nutzung sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösliche Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Des Weiteren werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell ausgeschlossen. Derartige Nutzungen sind aufgrund ihres störenden Charakters mit Konfliktpotenzialen für die vorhandene Wohnnutzung verbunden. Diese ergeben sich insbesondere durch den Publikumsverkehr zu Nachtzeiten und dadurch entstehende immissionschutzrechtliche Konflikte. Grundsätzlich ist deshalb von einem störenden Einfluss durch Vergnügungsstätten auszugehen, dem die Gemeinde Fronreute durch generellen Ausschluss dieser Betriebe zuvorkommen möchte. Gerade in dem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil mit seinen dörflichen Strukturen sollen negative Effekte ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt daher zum Schutz und Erhalt vorhandener Strukturen und Nutzungen.

7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass für die Bauherrschaft ein hohes Maß an Flexibilität geschaffen wird. Sie gilt nur für Hauptgebäude. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.5.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen und ist als Grundzug der Planung anzusehen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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). Für die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wäre der Einbau einer hohen Zahl von Wohnungen baulich möglich, aus den genannten Gründen aber nicht wünschenswert. Um sicherzustellen, dass durch die konkrete Festsetzung zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude keine Einschränkungen im Bestand entstehen, hat sich die Gemeinde Fronreute ausführlich mit den bereits genehmigten und gemeldeten Wohnungen für jedes Wohngebäude in "Baienbach" beschäftigt und ermöglicht durch die Festsetzung der individuellen Zahl der Wohneinheiten eine Sicherung des Bestands. Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass für bestimmte Bereiche pro Wohngebäude eine bestimmte höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten zulässig ist. Als Bezugspunkt wurde in der Festsetzung die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültige Adresse und jeweilige Flurstücksnummer aufgenommen. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist jedoch nicht grundstücksbezogen zu verstehen. Im Ergebnis können auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude mit der jeweils festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten errichtet werden. Es ist

jedoch auch der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde, den dörflichen Charakter Baienbachs zu erhalten und eine unverhältnismäßige Erhöhung der Wohnungseinheiten zu verhindern, die immer auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie einem Zuwachs an ruhendem Verkehr im Ort einhergehen. Trotz der getroffenen Regelungen bleibt es der Bauherrschaft jedoch möglich, auch im Bestand noch zusätzliche Wohneinheiten zu errichten. Damit wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, ohne eine unverhältnismäßige und unkontrollierte Entwicklung zu legitimieren.

7.2.6 Verkehrsanbindung, Verkehrsflächen und Infrastruktur

- 7.2.6.1 Der Ortsteil "Baienbach" ist über die "Blitzenreuter Straße" an den nahegelegenen Ortsteil "Blitzenreute" angebunden. Dort stehen soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Landesstraße L 291 verläuft als "Fronhofener Straße" direkt durch "Baienbach" und gewährleistet einen Anschluss an das regionale Verkehrsnetz.
- 7.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Fronreute Baienbach" mit der Linie 10 gegeben.
- 7.2.6.3 Die Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt im Bereich der bereits bestehenden Straßen und Wege.
- 7.2.6.4 Die innere Erschließung des Planbereiches ist im Bestand bereits durch eingetragene Geh- und Fahrrechte gesichert.
- 7.2.6.5 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.7.1 Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des überplanten Bereiches entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes und eine zusätzlich vorgenommene Zonierung innerhalb des Gebietes wird diesem Grundgedanken Rechnung getragen.
- 7.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.8.3 Das Baugebiet ist bereits fast vollständig bebaut und daher auch bereits an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.8.4 Vor allem im Bereich des Baienbaches ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen Gebäude auftriebssicher und die Untergeschosse von Gebäuden druckwasserdicht auszuführen.

7.2.9 Geologie

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

7.2.9.2 Die Grundstücke im Gelutngsbereich sind bereits fast alle vollständig bebaut. Ein Konzept zum Massenausgleich und zur Entsorgung von Erdaushub ist daher nicht erforderlich.

8

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

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

8.1.1 Umweltprüfung

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des Weilers "Baienbach", welcher zum Ortsteil Blitzenreute der Gemeinde Fronreute gehört. Der Hauptort Fronreute befindet sich etwa 3 km westlich von Baienbach. Nordöstlich und südwestlich des überplanten Bereiches befinden sich vereinzelt weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen. Durch das Plangebiet führen die "Fronhofener Straße" von Norden nach Süden und die "Blitzenreuter Straße" und die "Baienstraße" von Ost nach West. Im Westen des Plangebietes verläuft der "Baienbach", zum Teil wurde der Bachlauf jedoch verrohrt unter den Verkehrswegen geführt. Etwa 60 m südlich befinden sich die Gewerbegebiete "Baienbach I" und "Baienbach II", ansonsten wird das Plangebiet von der freien Landschaft umgeben. Diese Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Streuobst, Äcker, Grünland) genutzt.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den überwiegenden Teil des Weilers Baienbach. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits nahezu vollständig bebaut. Es bestehen landwirtschaftliche Hofstellen, gewerblich genutzte Gebäude und Ein- sowie Mehrfamilienhäuser. Vor allem die landwirtschaftlichen Hofstellen und älteren Gebäude sind mit zum Teil sehr alten Bäumen eingegrünt. In den meisten Gärten wachsen sowohl heimische

als auch nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze, die Gärten werden überwiegend durch häufiges Rasenmähen dominiert.

Entlang der Flurstücke 1316, 1318/1 und 1318/3 befindet sich das Biotop "Feldhecke I Baienbach" (Nr. 1-8123-436-0366), bei dem es sich um Gehölze entlang des Baienbachs handelt. Die offenen Uferabschnitte des Baienbach liegen in einem überwiegend gering naturnahen Zustand vor.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch überwiegend nicht zu erwarten, da aufgrund der teils intensiven Nutzung das Plangebiet für störungsempfindliche Arten nicht geeignet ist. Ein Teil der vor allem älteren Gebäude und Gehölze stellt jedoch einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse dar. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt, da eine Überprüfung erst im Fall von konkreten Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen sinnvoll erscheint.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Streuobstwiesen, zum Beispiel auf Fl.-Nr. 1287, 1297 und 1297/1, 1313 und 1519 bei denen es sich um Kernflächen des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte handelt. Die berechneten Suchräume befinden sich ebenfalls außerhalb der Planung. Über die bestehenden eingezäunten Grundstücke ist der Biotopverbund für flugunfähige Tiere bereits eingeschränkt.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 60 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang des Baienbaches Teilflächen des gem. § 33 NatSchG BW kartierten Biotopes "Feldhecke I Baienbach" (Nr. 1-8123-436-0366). Etwa 40 m südlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtvegetation Baienbach" (Nr. 1-8123-436-0365). Innerhalb des FFH-Gebietes liegt das Biotop "Quellwälder Horber und Staiger Tobel" (Nr. 2-8123-436-5812).

Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Verbreitungsbereich der glazial geprägten Sedimente des Rheingletschers. Im Westen des Plangebietes stehen im Untergrund die glazigenen Ablagerungen der Kißlegg-Subformation an. Im Osten finden sich die ebenfalls glazigenen Ablagerungen der Hasenweiler-Formation. Entlang des Baienbachs handelt es sich um holozäne Abschwemmmassen. Im zentralen nördlichen Bereich befinden sich Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen der ursprünglich anstehenden Lockergesteine. Im Süden grenzt eine Niedermoorfläche an. Die ursprünglich natürlich entwickelten Böden können im Plangebiet nicht mehr angetroffen werden, da auch die Freiflächen stark antropogen überprägt sind. Vermutlich sind an mehreren Stellen Abtragungen und Auffüllungen, Nutzungen als Lagerfläche, Befahrungen, Bodenverdichtungen und Bodenaustauschmaßnahmen umgesetzt worden. Zudem kann es durch Baumaßnahmen und ehemalige Bebauung zu Einträgen von Bauschutt und anderen Materialien gekommen sein.

Auch Schadstoffbelastungen können aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Belastung und Umformung können die vorkommenden Böden die natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Die Gesamtbewertung der offenen Böden ist damit gering bis mittel.

Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und Verdichtung stellenweise stark eingeschränkt oder komplett unterbunden ist.

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

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten der "Baienbach", bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt. An der Baienstraße wurde dieser verrohrt unter den Verkehrsflächen weitergeführt. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante ist überwiegend unverbaut. Bauwerksrelevante Überschwemmungsereignisse sind nicht bekannt. Da das Plangebiet teilweise ansteigt, ist stellenweise mit Überflutungsproblemen durch z.B. Hangwasser infolge von Starkregenereignissen zu rechnen.

Der Planungsbereich ist an die gemeindliche Frischwasserversorgung angeschlossen. Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch mittels privater Pumpendruckstationen zum bestehenden Sammler der Gemeinde die Landesstraße querend geführt und wird in die zentrale Pumpendruckstation in Baienbach und von dort in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Fronreute (Kläranlage AZV Mittleres Schussental) eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist gewährleistet. Die Entsorgung der Oberflächenwässer der Gewerbegrundstücke erfolgt im Trennsystem mit 2 zentralen Retentionsflächen mit jeweils vorgeschalteten Bodenfiltern mit Ableitung dann in den vorhandenen Vorfluter.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Art der vorkommenden Böden und der Nähe zum Baienbach ist vor allem im westlichen Plangebiet mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen überwiegend bebauten Weiler. Auf den innerörtlichen Freiflächen kann sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden, von den versiegelten Flächen kommt es hingegen im gewissen Umfang zu Wärmeabstrahlung. Da die Offenflächen im Umland jedoch in großem Umfang zur Kaltluftbildung beitragen, kommt es im Plangebiet nicht zu einem erheblichen Aufwärmungseffekt. Vor allem auf den privaten Grundstücken wachsen verschiedene, teilweise schon ältere Bäume, die zur Frischluftbildung beitragen. Da die Bebauung überwiegend eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) kommt der Fläche insgesamt keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Von den bestehenden Verkehrsflächen, den Heizanlagen innerhalb des Plangebietes und den Gewerben innerhalb und südlich des Plangebietes reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Dieser Effekt ist jedoch überwiegend auf das direkte Umfeld der Emissionsorte beschränkt. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen gehen Geruchs- und Staubemissionen aus. Zeitweise werden Pflanzenschutz- und Düngemittel eingesetzt.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend natürlich gewachsenen Weiler. Das Ortsbild ist von den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und zum Teil den eingewachsenen Grünstrukturen geprägt. Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig und fügt sich durch die umliegenden Streuobstbestände gut in die Landschaft ein. Vor allem die älteren Gärten sind struktur- und abwechslungsreich. Die durch das Plangebiet führenden Straßen und Wege sind Teil des lokalen Rad- und Wanderwegenetzes, sodass dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt. Das Plangebiet ist von den bestehenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Osten, Norden und Westen her gut einsehbar, jedoch aufgrund der überwiegend zum Plangebiet einfallenden Topografie nicht exponiert.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Baienbach" kann die Gemeinde nach Aufhebung der fehlerhaften, veralteten Satzung weiterhin eine geordnete Entwicklung des Weilers sichern. Da der Bereich bereits vollständig bebaut ist, wird durch den Bebauungsplan lediglich die hinzukommende Bebauung oder Ersatzbebauung geregelt, die sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB (Innenbereich bzw. Baulücke) richten würde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich daher im Vergleich zur Nicht-Fortsetzung der Planung keine zusätzlichen Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Auch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes kann es zu einer Errichtung von Baukörpern und Verkehrsflächen und damit einhergehenden Versiegelungen kommen. Dadurch geht der Lebensraum der im Bereich der Freiflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Bestehende Gehölze werden möglicherweise gefällt, es wird jedoch empfohlen Gehölze während der Umsetzung von Baumaßnahmen durch eine Baufeldbegrenzung zu schützen.

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

Lediglich im Fall von Gebäudeabbrüchen und Gehölzrodungen kann es zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Daher müssen Gebäude vor Abriss oder Umbaumaßnahmen und Gehölze vor der

Rodung artenschutzrechtlich untersucht werden. Da sich das Vorkommen geschützter Arten bis zu einer möglichen Baumaßnahme in unbekannter Zukunft ändern kann, müssen konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Baugenehmigungsebene durchgeführt werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes ist auch im Falle einer Nachverdichtung mehrerer Grundstücke nicht zu erwarten, da sich der Geltungsbereich auf den bereits bestehenden Ortsbereich beschränkt und mögliche Baufelder durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert sind.

8.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut, über das bestehende Maß der Beeinträchtigung durch den Ort werden keine weiteren Störfaktoren ausgelöst. Einträge von Schadstoffen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich durch die stete Verbesserung der Effizienz von Heizanlagen der Schadstoffausstoß aus dem Plangebiet in Zukunft immer weiter verringern wird. Eine Ausweitung der Bauflächen in Richtung des FFH-Gebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Bestehende Baulücken können auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bereits bebaut werden.

Die Teilflächen des Biotops innerhalb des Plangebietes werden von den Baugrenzen mit einem Puffer ausgenommen. Da sich das Biotop innerhalb des gesetzlich gesicherten Gewässerrandstreifens befindet, sind Eingriffe in den Gehölzbestand nur zum Schutz und zur Pflege des Gewässers und zur Gefahrenabwehr zulässig. Dadurch ist sichergestellt, dass die Gehölze im Biotop nur standortgerechte Bäume und Sträucher sein können, die durch auf den Stock schneiden gepflegt werden können. Dies entspricht auch einer für das Biotop angepassten Pflege. Eine Beeinträchtigung durch die Aufstellung kann daher ausgeschlossen werden.

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

Durch eine mögliche Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich neuer 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind in nur sehr geringem Umfang betroffen. Die Flächen können aufgrund der Lage im

Innenbereich ohnehin nur noch stark eingeschränkt bewirtschaftet werden. Die Größe der voraussichtlich zusätzlich versiegelten Flächen ist insgesamt nicht erheblich, da der Bereich bereits nahezu vollständig bebaut ist und die Baulücken auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut werden könnten.

8.2.2.5 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 weiter eingeschränkt. Ein Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des geringen Nachverdichtungspotenzials nicht zu erwarten. Es wird empfohlen auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück zu versickern. Die bestehende Erschließung ist für eine Versorgung im Falle von Bauvorhaben zur Nachverdichtung ausreichend.

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

Durch die möglicherweise für Bauvorhaben erforderliche Rodung bestehender Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Infolge der Nachverdichtung auf innerörtlichen Freiflächen wird die Kaltluftbildung in diesen Bereichen unterbunden. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen klein-klimatischen Veränderungen zu erwarten. Auch in Zukunft kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung zu temporären Geruchs- und Staubimmissionen im Bereich von Wohngrundstücken kommen. Durch die Festsetzung als Dorfgebiet sollen Nutzungskonflikte auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wahrung des Gebietscharakters und der städtebaulichen Ordnung. Eine Verlagerung des Ortsrandes in Richtung der freien Landschaft ist nicht geplant. Durch die Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird sichergestellt, dass sich hinzukommende Bebauung und Änderungen bestehender Gebäude gut in die dörfliche Struktur einfügen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann daher ausgeschlossen werden.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin verwendet werden dürfen.

- 8.2.3.3 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, deren Brechungsindex $\leq 1,26$ und damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33 liegt.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Durch die verbindliche Regelung der Dachformen im Bebauungsplan wird die homogene Dachlandschaft des Orsteils erhalten. Die festgesetzten Dachformen gelten nur für Hauptgebäude, für Nebengebäude, Garagen und Carports sind generell auch andere Dachformen zulässig. Dies ist sinnvoll, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 9.1.1.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Stellplätze**

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die bestehenden Verkehrsflächen so dimensioniert, 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 hoher 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 wer-

den, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar, da der überwiegende Teil der Flächen bereits bebaut ist. Das Maß an Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand ist überschaubar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,15 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Dorfgebiet (MD)	4,67	90,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,48	9,3 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennsystem

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: TWS Ravensburg

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Baienbach" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.09.2022) 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 17.10.2022 enthalten):

- Klarstellung unter Ziffer 2.3 (Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude)
- Klarstellung unter Ziffer 2.4, dass es sich um ein öffentliche Verkehrsflächen handelt
- Ergänzungen der nachrichtlichen Übernahme zum kartierten Biotop
- Ergänzungen der nachrichtlichen Übernahme zum Gewässerrandstreifen
- Aufnahme von Sichtflächen als Hinweis
- Aufnahme des Hinweises zur Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
- Aufnahme des Hinweises zum Gewässerrandstreifen
- Aufnahme des Hinweises zu Oberflächengewässer
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- zusätzliche Hinweise zur Kreisstraße
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Aktive landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb des Plangebietes an der "Blitzenreuter Straße"



Blick entlang der "Blitzenreuter Straße" in Richtung Südwesten; Gut erkennbar ist die homogene Dachlandschaft und die traufseitige Orientierung der Gebäude



Blick von Osten entlang der "Baienstraße"; an der schmalen Erschließungsstraße ist kein Raum für öffentliche Stellplätze



Gebäude mit Krüppelwalmdach in der "Blitzenreuter Straße"



Mehrfamilienhaus im zentralen Ortsbereich; Ecke "Fronhofer Straße" und "Blitzenreuter Straße"



Neubau nach Abbruch am südwestlichen Ortsrand im Bereich der "Baienstraße"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.04.2022. Der Beschluss wurde am 22.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 (Billigungsbeschluss vom 08.08.2022; Entwurfsfassung vom 01.07.2022; Bekanntmachung am 12.08.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 10.08.2022 (Entwurfsfassung vom 01.07.2022; Billigungsbeschluss vom 08.08.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2022 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2022.

Fronreute, den

.....

(Oliver Spieß, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Baienbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 30.09.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.10.2022 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Baienbach" 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)

Plan aufgestellt am: 01.07.2022

Plan geändert am: 30.09.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

B.Sc. Maithe Parbel

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

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