

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

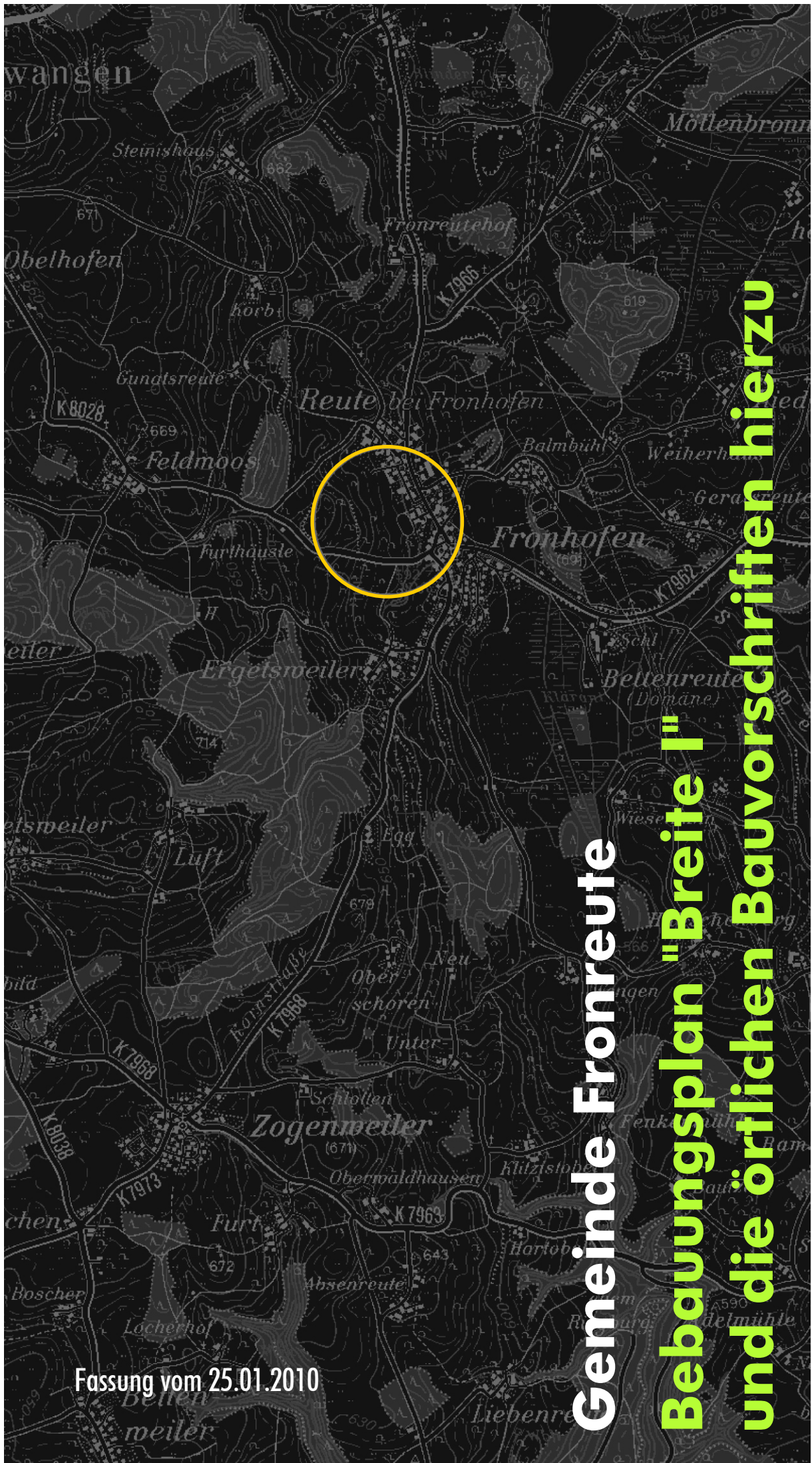
Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 25.01.2010

Gemeinde Fronreute

**Bebauungsplan "Breite I"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**





Inhaltsübersicht

| | Seite |
|----|--|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Typenschablonen 4 |
| 3 | Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 5 |
| 4 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 19 |
| 5 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 23 |
| 6 | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 26 |
| 7 | Hinweise und Zeichenerklärung 27 |
| 8 | Satzung 32 |
| 9 | Begründung – Städtebaulicher Teil 34 |
| 10 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 44 |
| 11 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 78 |
| 12 | Begründung – Sonstiges 80 |
| 13 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 83 |
| 14 | Begründung – Bilddokumentation 84 |
| 15 | Verfahrensvermerke 86 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 338, 370)

2.1 Typschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

| Typ 1 | Typ 2 | Typ 3 |
|---|--|-----------------------------|
| GRZ 0,30 | GRZ 0,32 | GRZ 0,50 |
| 0 | 0 | 0 |
|  |  | |
| E2/D1 Wo | E2/D1 Wo | E2/D1 Wo |
| SD/PD/WD | SD/PD/WD | SD/PD/WD |
| DN _{SD} 22 - 45° | DN _{SD} 22 - 45° | DN _{SD} 22 - 45° |
| DN _{PD/WD} 7 - 32° | DN _{PD/WD} 7 - 32° | DN _{PD/WD} 7 - 32° |

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO / können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

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

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

3.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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 und die Widerkehre werden auf die WH nicht angerechnet.

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

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen

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

3.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.7 o

Offene Bauweise

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

3.8



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

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

3.9



Baugrenze;

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

3.10 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei seitlicher Anordnung von Garagen an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen dieser und der Garage ein Mindestabstand von 2,50 m zu wahren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

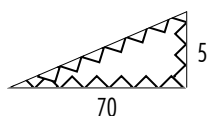
3.11 E.../D... Wo

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)

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




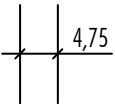

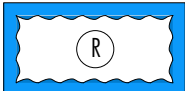

3.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

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

- 3.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.14  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.15  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.16  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.17  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.18  **Retentionsbereich**
Fläche für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke. Der Bereich ist als naturnahe wechselfeuchte Wiesenfläche mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. Das Regenwasser wird der Regenwasserleitung zugeführt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.19  **Öffentliche Grünfläche 1 als Retentionsbereich**
Die Grünfläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Abweichend von der unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" festgesetzten Pflanzliste sind dabei ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

| | |
|--------------|--------------------|
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Silber-Weide | Salix alba |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |

Sträucher

| | |
|-------------------|--------------------|
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Echter Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Lavendel-Weide | Salix eleagnos |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Wasser-Schneeball | Viburnum opulus |

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

3.20



Öffentliche Grünfläche 2 als Eingrünung

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

3.21



Öffentliche Grünfläche 3 als Pufferzone zum Schutz des Biotopes mit der Nr. 181234360069 (Feldhecke)

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

3.22



Öffentliche Grünfläche 4 als Ausgleichsfläche

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

3.23



Flächen für die Landwirtschaft;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.24



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Die Ausgleichsfläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Obst-

bäumen (Hochstämme) zu bepflanzen und als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die Bäume sind durch fachgerechten Rückschnitt regelmäßig zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz der Hecken-Biotop mit den Nrn. 181234360069 und 181234360098 sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.26 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster oder wasser-gebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.27 

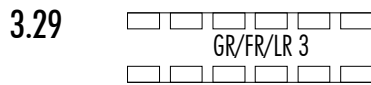
Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 für Entsorgungsleitungen zur Regenwasser bzw. Schmutzwasserableitung zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers der Gemeinde.

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

3.28 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 für eine Regenwasserleitung zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers der Gemeinde.

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



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 3 für eine Regenwasserleitung zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers der Gemeinde.

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



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

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind im 2. Obergeschoß der Gebäude auf den Grundstücks-Nrn. 22 bis 24 vollständig auf die Nord-, West- und Südseite zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Die Fenstersturzunterkanten von Ruheräumen sind in der zweiten Wohnebene (1. Obergeschoß) der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen auf folgende Höhen begrenzt:

| Gebäude-Nr. (siehe Planzeichnung) | Festgesetzte Fenstersturzunterkante von Ruheräumen in der zweiten Wohnebene in m ü. NN |
|-----------------------------------|--|
| Nr. 22 | 610,15 |
| Nr. 23 | 609,85 |

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

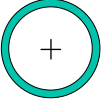
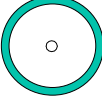


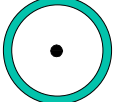
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)



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

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind im 2. Obergeschoß der Gebäude auf den Grundstücken-Nr. 45 und 47 vollständig auf die Nord-, Ost- und Südseite zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Die Fenstersturzunterkanten von Ruheräumen sind in der zweiten Wohnebene (1. Obergeschoß) der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 608,75 m ü.NN begrenzt.

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

- 3.31  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.32  **Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.33  **Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.34  **Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.35  **Zu erhaltender Baum**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.36 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen** Pflanzungen:
— Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hoch-

- stämme) und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
 - Die öffentlichen Grünflächen als Eingrünung und als Pufferzone sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch Verzicht auf Düngung sowie ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.
 - Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Walnussbaum | <i>Juglans regia</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|---------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |

Sträucher

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Gewöhnlicher Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Evonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Kriech-Rose | <i>Rosa arvensis</i> |

| | |
|---------------------|------------------|
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.37 Pflanzungen in den Bau- gebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume

| | |
|----------------|---------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birke | Betula spec. |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Silber-Weide | Salix alba |

Sal-Weide
Bruch-Weide
Winter-Linde
Sommer-Linde

Salix caprea
Salix fragilis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

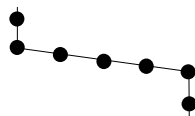
Sträucher

Berberitze
Buchsbaum
Waldrebe
Kornelkirsche
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Stachelbeere
Schwarze Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Zimt-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Ohr-Weide
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Clematis vitalba
Cornus mas
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes grossularia
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix aurita
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.38



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)

3.39 **Zulässigkeit der Wohn-**

Die nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Wohn-

**Nutzungen auf den
Grundstücken Nrn. 22 bis
24**

Nutzungen auf den Grundstück-Nrn. 22, 23 und 24 sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme am Parkplatz auf Fl.-Nr. 850/1 zulässig. Dieser Umstand definiert sich wie folgt als Lärmschutzmaßnahme entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes auf der Fl. Nr. 850/1 (Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 35 m). Sie verläuft über eine Mindestlänge von 43,00 m beginnend 5,00 m nördlich der Fl.-Nr. 858 und in einer Höhe von 4,90 m über Erdgleiche (606,50 m ü.NN). Die Lärmschutzmaßnahme hat ein Flächengewicht von größer/gleich 40 kg/m² aufzuweisen und ist auf der zum Parkplatz weidenden Seite schallabsorbierend auszubilden. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

**3.40 Zulässigkeit der Wohn-
Nutzungen auf den
Grundstücken Nrn. 42, 45
und 47**

Die nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Wohn-Nutzungen auf den Grundstücks-Nrn. 42, 45 und 47 sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme an der Grundstücks-Nr. 46 zulässig. Dieser Umstand definiert sich wie folgt als Lärmschutzmaßnahme und weist eine Mindestlänge von 27,00 m, beginnend 4,00 m vor der südlichen Baugrenze und nach Norden um 4,00 m um die Grundstückslänge des Grundstücks mit der Nr. 46 verlängert auf. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist in einer Höhe von 2,50 m über Erdgleiche (606,90 m ü.NN) zu errichten und hat ein Flächengewicht von größer/gleich 40 kg/m² aufzuweisen. Auf der zur Grundstücks-Nr. 46 weisenden Seite ist sie schallabsorbierend auszubilden. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.41



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Breite I" der Gemeinde Fronreute

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

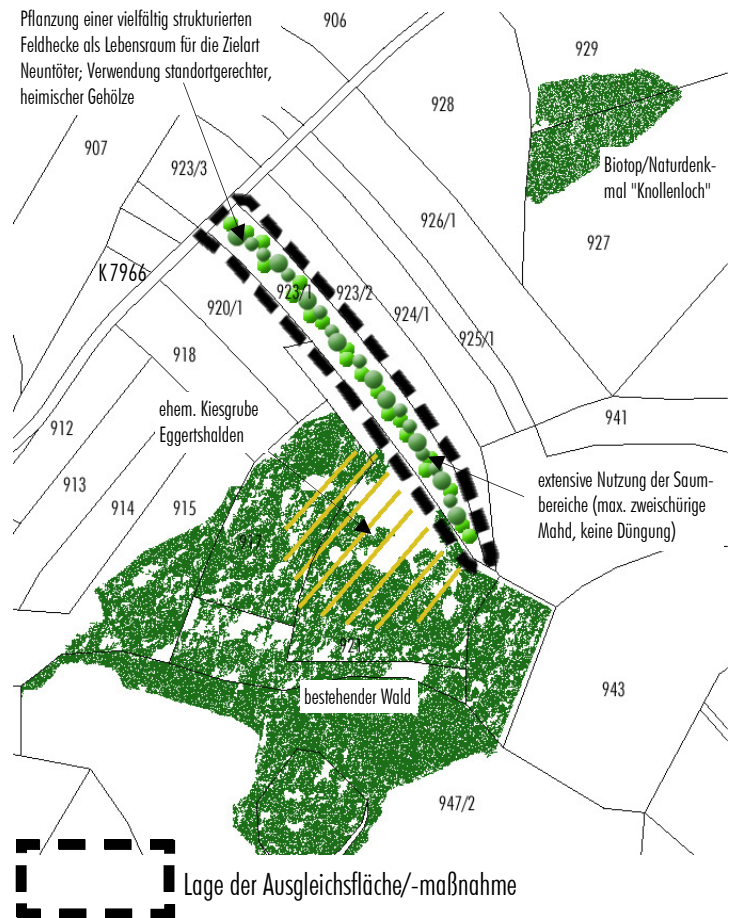
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

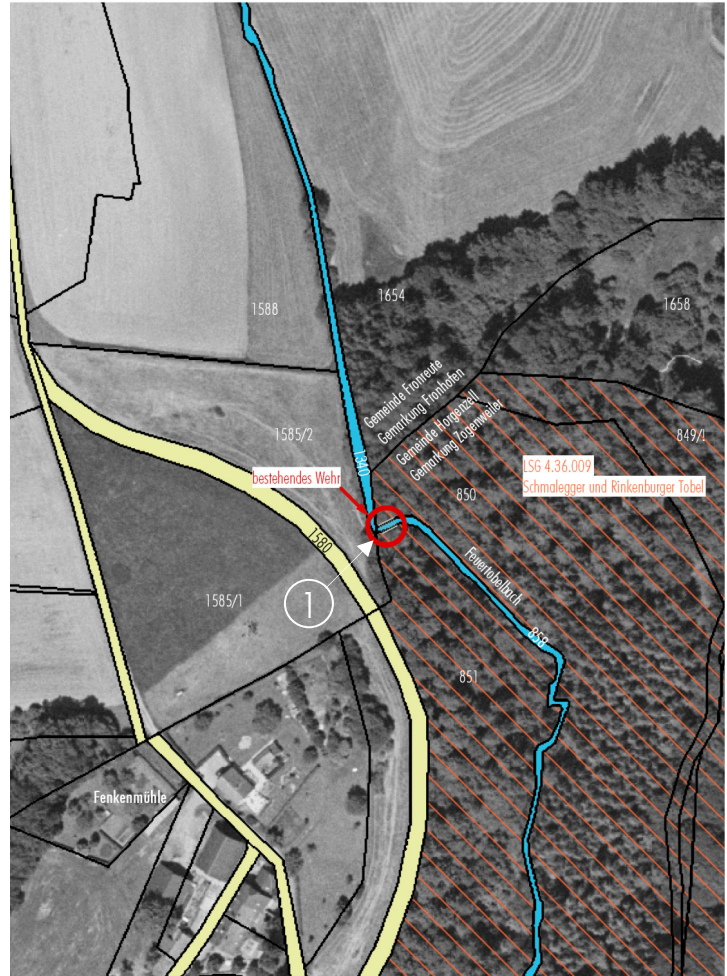
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 923/1 (Gem. Fronhofen), den Fl.-Nrn. 1340 (Gem. Fronhofen) und 858 (Gem. Horgenzell) sowie zw. den Fl.-Nrn. 1330/1 und 1621/6 (Gem. Fronhofen) (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Hinweis: Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Breite I" liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-Maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze 1



Planskizze 2

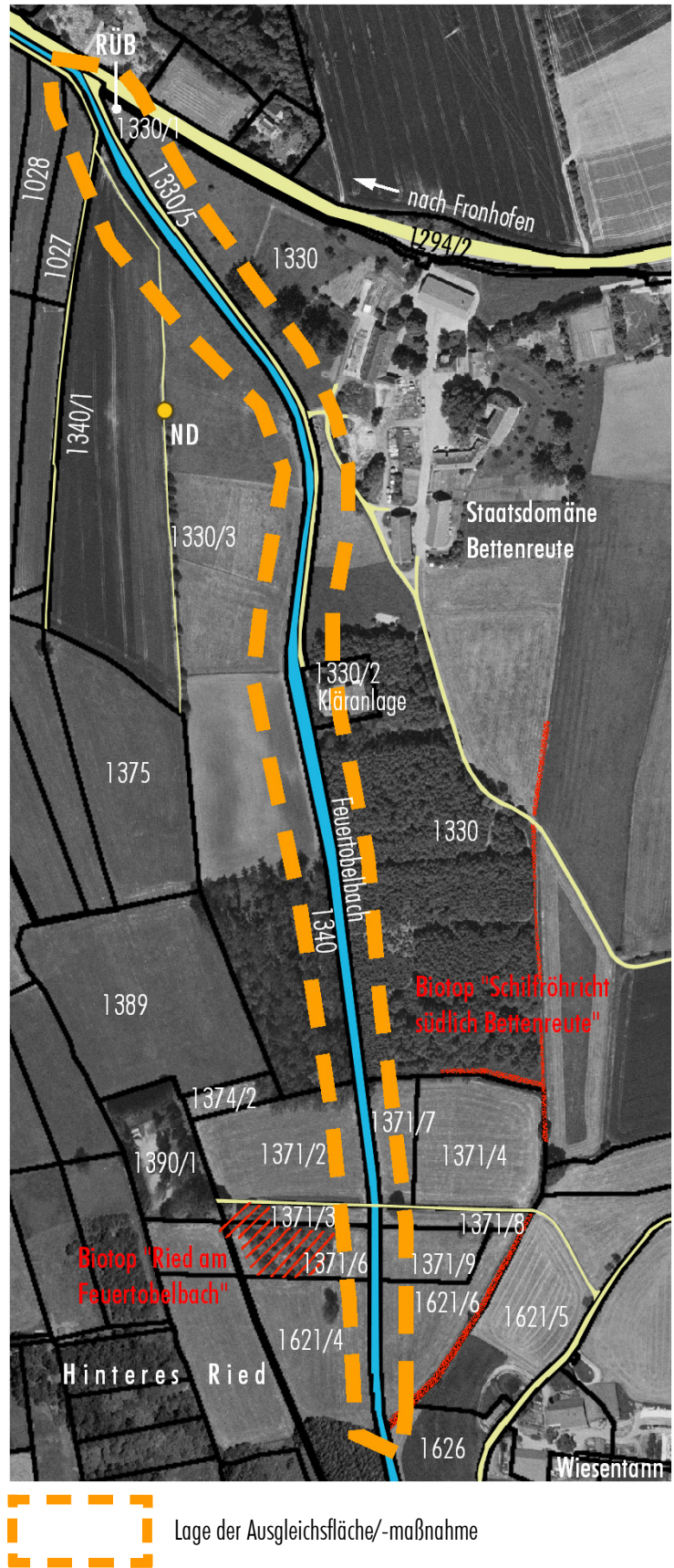


Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

①

Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Feuertobelbaches im Bereich der Fl.-Nrn. 1340 (Gem. Fronhofen) und 858 (Gem. Horgenzell): Rückbau des Wehres, Renaturierung des Bachlaufes (anrechenbarer Anteil der Maßnahme: 30%)

Planskizze 3



Renaturierung des Feuertobelbaches in dem Abschnitt zwischen Fl.-Nr. 1330/1 (Bereich des Regenüberlaufbeckens Fronhofen) bis zur Einmündung des Staudenbaches bei Fl.- Nr. 1621/6 entsprechend des Planentwurfs der Arbeitsgemeinschaft Allgäu Institut e.V., Wangen, sowie des Landschaftsarchitekten B. U. Büttner, Ummendorf, vom 07.06.1993. Die Maßnahmen umfassen im Wesentlichen:


1. Entfernung der Sohlshalen
2. Anhebung der Gewässersohle und die damit verbundene ökologische Durchgängigkeit im Bereich der Kläranlage, inkl. der hierfür erforderlichen Verlängerung des Kläranlagen-Auslaufes
3. Verbesserung der Gewässerstruktur auf der gesamten Renaturierungslänge (u.a. naturnahe Ufersicherung mit Totholzfaschinen, Steinschüttungen u.ä., Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens von beidseitig 10 m Breite, Entwicklung von Prall- und Gleithängen durch Anlage von kleinen Mäandern)

Folgende Flurstücke sind ganz oder teilweise von der Ausgleichsmaßnahme betroffen: 1027, 1330, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/5, 1340, 1340/1, 1371/2, 1371/3, 1371/6, 1371/7, 1371/8, 1371/9, 1621/4, 1621/6, 1626.

RÜB = Regenüberlaufbecken

ND = Naturdenkmal (Silberweide südwestlich Bettenreute)

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

- 5.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breite I" der Gemeinde Fronreute (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 5.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 5.3 SD/PD/WD **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen;
Bei 30 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes ist als Dachform Flachdach zulässig;
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 5.4 DN -° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 5.5 **Materialien** Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-17° sind vollständig zu begrünen. Pultdächer mit einer Dachneigung von 17-32° sowie

Satteldächer sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.6 Farben

Als Farbe für Dächer mit Dachplatten sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.7 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.8 Stützkonstruktionen im Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1,5 nicht überschritten wird)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

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

| Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO) | Stellplätze hierfür |
|---|---------------------|
| kleiner 30 m ² | 1,0 |
| 30 m ² bis (kleiner) 50 m ² | 1,5 |
| ab 50 m ² | 2,0 |

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.10 Retention von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Dach-, Hof und Grünflächen der privaten Grundstücke wird dem Retentionsbecken über Regenwasserkanäle zugeführt. Eine Niederschlagswasserbehandlung in Form von Regenklärbecken ist nicht erforderlich. Zur Zurückhaltung von groben Schutzstoffen wird ein Absetzschacht mit Tauchwand vorgeschaltet. Das Retentionsbecken hat die Aufgabe, nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden Regenwasserkanal in der "Feldmooser Straße" und somit an den Feuertobelbach abzugeben und die Differenz zum darüber hinausgehenden Zufluss zwischenzuspeichern.

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

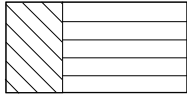
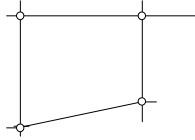
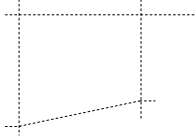


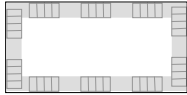


6

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

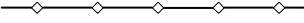

6.1



Biotop im Sinne des § 32 NatSchG Baden-Württemberg (Feldhecken mit den Nrn. 181234360098 und 181234360069)
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)

- 7.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 7.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 7.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 7.4 Nr. m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 7.5 **842** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 7.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 7.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 7.8  **Biotop** im Sinne des § 32 NatSchG Baden-Württemberg (Feldhecken mit den Nrn. 181234360098 und 181234360069)
- 7.9  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 7.10  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

nung)

- 7.11 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme)
- 7.12  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, bestehende Wasserleitung (siehe Planzeichnung)
- 7.13  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 0,4 kV - Freileitung der EnBW (siehe Planzeichnung)
- 7.14 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als zentrale Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
 - Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
 - Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
 - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Anschluss an die

öffentliche Regenwasserentsorgung.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Um den Metallgehalt des Niederschlagswassers zu reduzieren, sollten aus Gründen des Gewässerschutzes Dachinstallationen (wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre) aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei vermieden werden. Alternative Materialien sind beschichtetes Zink, Aluminium oder Kunststoffteile.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Unbelastete Böden, v.a. der anfallende humose Oberboden, sollten bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18915 sachgemäß abgetragen, gelagert und möglichst innerhalb des Plangebietes wieder verwendet werden (siehe § 202 BauGB). Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (bzw. in dem Baugebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Der gewachsene Boden in den Grünflächen sollte weitestgehend erhalten werden. Für nicht zur Bebauung vorgesehene Gebietsteile sollten während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen (verursacht z.B. durch häufiges Befahren) auf das unabdingbare Maß beschränkt werden, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unter-

boden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Die Lagerung von Oberboden sollte in Mieten von höchstens einem Meter Höhe erfolgen. Bei Lagerung des Oberbodens von einem Zeitraum länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen.

7.15 Ergänzende Hinweise

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.

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

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

Drainagen dürfen nur verwendet werden, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet oder versickert wird.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz- und Regenwasserkanäle anzuschließen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden. Angetroffenes Grund-/Schichtenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen und Stützmauern, die zum Aus-

gleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 60 cm zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

7.16 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.

7.17 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute den Bebauungsplan "Breite I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 01.03.2010 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breite I" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.01.2010.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 923/1 der Gemarkung Fronhofen, auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1340 (Gemarkung Fronhofen) und 858 (Gemarkung Horgenzell) sowie zwischen den Fl.-Nrn. 1330/1 und 1621/6 (Gemarkung Fronhofen, im Detail sind folgende Fl.-Nrn. betroffen (jeweils Teilflächen): 1027, 1330, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/5, 1340, 1340/1, 1371/2, 1371/3, 1371/6, 1371/7, 1371/8, 1371/9, 1621/4, 1621/6 und 1626).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Breite I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 25.01.2010. Dem Bebauungsplan "Breite I" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.01.2010 beigelegt, 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 50.000,-€ (Fünzigtausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zur Retention von Niederschlagswasser

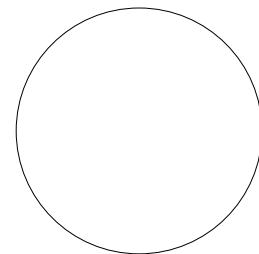
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Breite I" 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

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben**9.1.1 Zusammenfassung**

9.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich im Kapitel "Begründung-Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Orts-Teils "Fronhofen" der Gemeinde "Fronreute". Das Plangebiet grenzt im Südosten an eine Streuobstwiese und danach an die bestehende Bebauung an. Südlich schließt sich die "K8028" ("Feldmooser Straße") an. Im Norden und Westen wird das Gebiet von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Südosten wird ein bereits bestehendes Gebäude auf der Fl.-Nr.846/1 aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich aufgenommen.

9.1.2.2 Der Geltungsbereich, erstreckt sich über die Bereiche, die einen räumlichen Zusammenhang bilden und für das Gesamtkonzept erforderlich sind. Aus diesem Grund ist ein Grundstück mit bestehender Bebauung einbezogen. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "K8028" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 840/1 (Teilfläche), 841, 842, 843, 844 (Teilfläche), 845, 846/1, 846/2 (Teilfläche) 847/1, 849/2 (Teilfläche); 848/1, 858 (Teilfläche);15033, 1504, 1517 (Teilfläche).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Schussenbecken und dem Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Südosten ein bereits bebautes Grundstück das als Wohn- und Gewerbestandort genutzt wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein stetiges Gefälle nach Osten zum bestehenden Ort hin auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 5,5%. Dies trifft hauptsächlich auf die südöstlichen Bereiche zu. Im Bereich des zentralen Grünzugs besteht eine zum Teil starke Gegenneigung nach Norden. Der Anschluss an das bereits bebaute Grundstück im Südosten ist unproblematisch. Nach Westen hin besteht eine markante Böschung mit einem Hö-

henversatz von ca. 1,50 m.

9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraum-Bedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde sichergestellt werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

- 9.2.3.1 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);
 - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 9.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bo-

densee-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.
- 9.2.3.3 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.
- 9.2.3.4 Die Gemeinde Fronreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für Eingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Im Zuge dieses Verfahrens findet ein Flächenbedarfsnachweis statt.
- 9.2.3.5 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage und der einmaligen landschaftlichen Lage geeignet. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 9.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 9.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 9.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde "Fronreute" geprüft. Die Qualität dieses Standortes liegt vor allem in seiner Nähe zum tatsächlichen Gemeindezentrum mit Gemeindehaus, Veranstaltungshalle, Schul- und Sportgelände. Auch die vorhandene Bebauung spricht für die Aufsiedlung dieses Bereichs.
- 9.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonde-

ren auf die arten- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

- 9.2.4.3 Bei einem Termin am 12.05.2009 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurden die interessierten Bürger über die Planung unterrichtet.
- 9.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 9.2.4.5 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 Kenntnisausschussverfahren gem. §51 LBO).
- 9.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird auch auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

9.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 9.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen und zwei weitere Varianten, die sich aus den Vorentwurfs-Alternativen ableiten lassen, erarbeitet.
- 9.2.5.2 Die Alternativen unterscheiden sich hauptsächlich durch ihre Erschließungssysteme und die von der Bebauung frei gehaltenen Flächen. Die Alternative 1 sieht eine Bebauung direkt vom östlichen bestehenden Ortsrand bis zum geplanten Ende des Geltungsbereiches vor. Auch nach Norden hin zieht sich die Bebauung bis zum nächsten Erschließungsanschluss, der Verlängerung der "Rathausstraße" fort. Im Plangebiet findet sich ein Netz aus Erschließungsringen zur inneren Erschließung. Die Alternative 2 sieht lediglich eine Bebauung bis zum Ende der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 841, 842, 843 vor. Auch die Bebauung am östlichen Gebietsrand ist bis auf die westliche Grenze des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 849/2 vom bestehenden Ortsrand abgerückt. Auch hier findet sich im Gebiet ein Netz aus Erschließungsringen zur inneren Erschließung aller-

dings nur mit Anschluss an die "Feldmooser Straße" im Süden.

- 9.2.5.3 Die Alternative 2.2 ist ein geänderter Vorentwurf der Alternative 2 bzw. 2.1. Hierbei wurde der vorgesehene Anschluss an die "Feldmooser Straße" im Westen des Plangebietes durch eine Wendemöglichkeit ersetzt. Auch im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine geplante Straße durch eine Wendemöglichkeit mit anschließendem Fußweg ersetzt. Im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes wird auf eine Erschließungsspanne verzichtet. Außerdem ist das Grundstück mit der Fl.-Nr. 845 von der Bebauung ausgenommen.
- 9.2.5.4 Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative 2.2 legte der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute bewusst den Schwerpunkt auf ein Erschließungssystem mit zwei unabhängig voneinander verlaufenden Erschließungsstraßen von der "Feldmooser Straße" kommend. Im Bebauungsplangebiet ist eine ausgewogene Grünstruktur zu erhalten und die fußläufigen Anschlüsse an den Ortskern zu sichern. Der Erhalt des Heckenbiotops am westlichen Gebietsrand und die Anzahl der öffentlichen Parkplätze sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße waren weitere wichtige Entscheidungsfaktoren.

9.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.2.6.1 Das räumlich strukturelle Konzept zielt darauf ab, sowohl das neue Gebiet in die bestehende Siedlungsstruktur einzubinden als einen eigenständigen Gebietscharakter mit einer funktionierenden Erschließung zu schaffen. Um dem ländlichen Charakter der Gemeinde gerecht zu werden, wird bei der Stellung der Gebäude sowie beim Straßenverlauf darauf geachtet, dass eine geschwungene, aufgelockerte Silhouette geschaffen wird. Der Erhalt der westlich und östlich angrenzenden Streuobstbestände und deren Verbindung mit dem, auf der Höhenzunge verlaufenden, geplanten Grünzug unterstützt diese Absicht.
- 9.2.6.2 Die o.g. Freiflächen ergeben sich aus der Notwendigkeit, exponierte Teilbereiche (Kuppen, Hänge) von einer Bebauung frei zu halten. Sie tragen zur Gliederung des Baugebietes bei und schaffen hochwertige Bereiche des Wohnumfeldes. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper vor allem im Westen an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt hier dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitgehend parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 9.2.6.3 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 Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Ne-

bengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

9.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

9.2.7.1 Für den größten Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Südosten ist für eine Teilfläche ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Durch eine entsprechende Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und die ihn umgebenden Grundstücke zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist darüber hinaus durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

9.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Bau-nutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen-schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungs-plan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissver-ständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) für die Typen 1, 2 und 3 ergibt einen mög-lichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unter-schiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der im Typ 1 festgesetzte Wert von 0,30 be-findet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gren-

zen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der Wert orientiert sich an der Größe der Grundstücke und ihrer Lage auf dem Höhenzug am Gebietsrand. Auf Grund der nach Osten hin abfallenden Topographie und der überwiegend kleineren Grundstücke ist in diesem Bereich der Typ 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,32 festgesetzt. Für den Typ 3 wird auf Grund der vorgesehenen gemischten Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Die Festsetzungen sind bewusst nicht auf die maximal zulässigen Höchstwerte gesetzt um übermäßig große Hauptgebäude in dieser exponierten Lage auszuschließen und um somit das Landschaftsbild zu schützen. Den Bauherren wird auf Grund der zugelassenen Überschreitungen dennoch eine geeignete Ausnutzung Ihrer Grundstücke ermöglicht.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der geplanten 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. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städ-

tebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Die Festsetzung der First- und Wandhöhen wird als Grundzug der Planung verstanden um in diesem topographisch anspruchsvollen Gebiet Fehlentwicklungen in der Geländegestaltung zu verhindern.

- 9.2.7.4 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 Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 9.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen im gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 9.2.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus oder Hausgruppe (Typ 3) umgesetzt werden.
- 9.2.7.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen fast ausnahmslos über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Garagen und überdachte Stellplätze sind, mit Ausnahmen einzuhaltender Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

9.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 9.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer

entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 9.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil "Fronhofen" sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 9.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Fronhofen" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Veranstaltungshalle).
- 9.2.8.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

9.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die K 8028 ("Feldmooser Straße") hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 9.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 10 "Stadtbus Ravensburg-Weingarten", zwischen Ravensburg-Berg-Fronhofen-Fleischwangen mit den Bushaltestelle im Bereich "Kirche" und "Feldmoos" gegeben.
- 9.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Feldmooser Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, sowie Zufahrts-Verbote zu den neuen Grundstücken gewährleistet.
- 9.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verkehrsverlangsamung vorgesehen. Die straßenbegleitenden Parkplätze dienen zusätzlich der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- 9.2.9.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Fußwege führen dabei durch den zusammenhängenden Freibereich im Zentrum des überplanten Bereiches. Für den Fußgänger besteht somit eine Verbindung zu den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen, Schule, Sportgelände, Veranstaltungshalle und in die freie Landschaft.
- 9.2.9.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht er-

forderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

9.2.10 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist entlang der westlichen Bebauungsplanbereichsgrenze vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je einer Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen durch ihre exponierte Lage eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 (GRZ 0,32) ist bis auf die Ausnahme im als Mischgebiet (MI) gekennzeichneten Bereiche im übrigen Bebauungsplangebiet vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je einer Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.
- Typ 3 findet sich in der als Mischgebiete (MI) ausgewiesenen Fläche im Bereich der bestehenden Bebauung wieder. Er ermöglicht mit einer Grundflächenzahl von 0,50 die Errichtung von gewerblich nutzbaren Gebäudetypen.

10.1 Einleitung (Abs.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Breite I" (Abs.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet westlich des Orts-Teiles Fronhofen ausgewiesen.

10.1.1.2 Das geplante Baugebiet grenzt im Osten an die bestehende Siedlung an und bildet einen neuen Ortsrand aus. Das Plangebiet wird im Süden von der Kreis-Straße K8028 ("Feldmooser Straße") und im Norden und Westen von Grünland- und Ackerflächen begrenzt.

10.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende ist der überplante Bereich als Fläche für Eingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs.3 BauGB).

10.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Gleichzeitig soll der Fortbestand des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Das Plangebiet weist auf Grund seiner Lage am Ortsrand und den topographischen Gegebenheiten gute Wohnqualitäten auf.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Breite I" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB erforderlich.

10.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Breite I" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Fronhofen (Fl.-Nr. 923/1), Teilflächen der Fl.-Nrn. 1340 (Gemarkung Fronhofen) und 858 (Gemarkung Horgenzell) sowie zwischen den Fl.-Nrn. 1330/1 und 1621/6 (Gemarkung Fronhofen). Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

10.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,63 ha, davon sind etwa 2,47 ha allgemeines Wohngebiet, 0,24 ha Mischgebiet, 0,74 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün, 0,52 ha Fläche für die Landwirtschaft und 0,66 ha Grünflächen.

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

10.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Östlich des Plangebietes liegen zwei gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Feldhecken (Biotop-Nr. 181234360098), von denen die westlichste unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Westlich des Gebietes befindet sich auf Hangterrassen ein Feldheckenkomplex, der ebenfalls gem. § 32 NatSchG BW geschützt ist (Nr. 181234360069). Eine Teilfläche dieses Biotopes liegt teilweise innerhalb des überplanten Bereiches.
- Weitere kartierte Biotope liegen etwa 150 m südlich (Feldhecke nahe des "Feuertobelbaches", Nr. 181234360097) sowie 200 m westlich vom Plangebiet (Feldhecke östlich Linsenberg/Fronhofen, Nr. 181234360070). In einer Entfernung von etwa 600 m in südwestlicher Richtung und 1.200 m in nordöstlicher Richtung liegen Teilflächen des FFH-Gebietes "Buchenwälder bei Fronhofen" (Nr. 8122341).

10.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende stellt den Planbereich als Fläche für Eingrünung dar.

10.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Nördlich von Fronhofen liegt das Wasserschutzgebiet "Hohes Feld" (Nr. 436037), südlich des Orts-Teiles das Wasserschutzgebiet "Schlotten" (Nr. 436036). Beide Schutzgebiete sind auf Grund ihrer Entfernung vom Gebiet von der Planung nicht betroffen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt (Raps, Getreide). An der "Feldmooser Straße" befindet sich ein privates Wohnhaus (Fl.-Nr. 846/1), das von Hofflächen, zwei Nebengebäuden sowie einer privaten Rasenfläche mit nicht stand-

ortgerechten Nadelbäumen umgeben ist. Im Südosten des Plangebietes liegt eine intensiv genutzte Mähwiese. Zwischen dieser Wiese und dem Acker im Westen befindet sich ein Streuobstbestand aus 37 überwiegend alten Apfelbäumen. Die Streuobstbestände sowie die Mähwiese werden von Löwenzahn, Weißer Taubnessel und Wiesenschaumkraut dominiert, so dass von einem insgesamt eher kleinen Arteninventar ohne besondere Magerkeitszeiger ausgegangen werden muss. Sowohl östlich als auch westlich grenzen weitere Streuobstwiesen an das Plangebiet an. Der östliche Obstbestand wird intensiv mit sechs Rindern beweidet. Auch auf der im Westen liegenden und durch einen hohen Mistelbesatz gekennzeichneten Streuobstwiese findet eine Beweidung statt. Von den Streuobstbeständen besteht ein Biotopverbund über die Obstbäume am südöstlich liegenden "Feuertobelbach" zu den Streuobstwiesen um Ergetsweiler. Der Verbund wird von der südlich querenden Kreis-Straße K 8028 unterbrochen. Im Westen des überplanten Bereiches liegt ein Teil des gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotops (Nr. 181234360069) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein weiteres Biotop (Nr. 181234360098). In beiden Fällen handelt es sich um Feldhecken bzw. Feldgehölze. Das Plangebiet ist vollständig als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter kartiert. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist vom Vorkommen eines Brutpaares auszugehen. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet, vor allem der Bereich des Streuobstes und der angrenzenden Hecken, Lebensraum-Potenzial für zahlreiche Tier-, v.a. Vogelarten. Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt es nicht. Bei der im Jahr 2008 im Auftrag des Landratsamtes durchgeführten Kartierung aller Streuobstbestände bei Fronhofen wurde mit der Feldgrille lediglich eine Art nachgewiesen, die in der Kategorie 3 der Roten Liste Deutschlands geführt wird. Basierend auf den Lebensraumansprüchen dieser Tierart ist jedoch davon auszugehen, dass der Schwerpunkt ihres Vorkommens an dem westlich liegenden besonnten und teils mit Hecken bewachsenen Hang liegt. Die neben dem Neuntöter einzige nachgewiesene Art der Vorwarnliste ist der Feldsperling. Die im Plangebiet liegende Streuobstwiese bietet auf Grund der zahlreichen alten Bäume mit Fäulnisstellen wertvolle Lebensräume für viele Insekten. Unter ihnen sind allerdings hauptsächlich individuenreiche und häufige Arten zu erwarten. Eine Ausnahme stellen die in einer Baumhöhle nachgewiesenen Hornissen dar, die im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt sind. Während der im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens durchgeführten biologischen Kartierung wurden außerdem mehrere Individuen des Kleinen Kohlweißlings beobachtet (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 14.05.2009). Über die o.g. Arten hinaus sind keine besonderen Artvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) bekannt.

- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Gebäude, Straßen und Wege geht durch die Versiegelung Lebensraum für die auf dem Acker und in der Mähwiese vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren. Der im Gebiet mit einem Brutpaar nachgewiesene Neuntöter verliert Nahrungsflächen innerhalb des hier kartierten Priorität 1-Lebensraumes. Die westlich in das Plangebiet hineinragende Feldhecke wird durch die geplante Wohnbebauung

voraussichtlich trotz des festgesetzten Schutzstreifens in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Unzulässige Eingriffe von Seiten der Anwohner, die sich durch den von der Hecke verursachten Schattenwurf unter Umständen gestört fühlen könnten, werden durch die festgesetzte öffentliche Pufferfläche jedoch ausgeschlossen. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Die o.g. biologische Untersuchung konnte jedoch keinen erheblichen Eingriff in die lokale Fauna, insbesondere die Fledermausfauna, erkennen. Da die im Plangebiet liegende Streuobstwiese erhalten bleibt und der Biotopverbund zu den weiter südlich liegenden Obstbeständen nicht beeinträchtigt wird, werden artenschutzrechtliche Verbots-Tatbestände im Sinne des §42 BNatSchG nicht erfüllt. Durch die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die dennoch entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden: Die Festsetzung einer Mindestzahl von auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzenden Bäumen gewährleistet eine großzügige Ein- und Durchgrünung der Bebauung. Auch die öffentlichen Grünflächen und die auf diesen auszuführenden Pflanzungen werten das Plangebiet durch eine weitere Durchgrünung ökologisch auf. Die Festsetzung von Pflanzlisten sichert die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Um den wertvollen Bestand der Streuobstwiese zu sichern, wird diese nicht in das Wohn- oder Mischgebiet mit aufgenommen, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Beeinträchtigungen der nachtaktiven Insekten durch Lichtquellen aus den Baugebieten werden durch die Festsetzung einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung sowie eine umfangreiche Durchgrünung vermieden. Es sind nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Um Zerschneidungseffekte zu verhindern und die Isolation von Lebensräumen oder einzelnen Populationen zu vermeiden, ist eine aus mehreren Grünflächen bestehende, zusammenhängende Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur geplant. Als interne Ausgleichsmaßnahme ist im Westen des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der sechzehn Obstbäume neu zu pflanzen sind. Diese Grünfläche schließt an den westlich bereits vorhandenen Streuobstbestand an und wertet diesen durch eine Erweiterung Richtung Osten auf. Um den Eingriff in den Lebensraum des Neuntötters in funktionalem Zusammenhang auszugleichen, wird auf einer externen Fläche eine Feldhecke neu angelegt und damit potenzieller Lebensraum für den Neuntöter geschaffen.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Ackerland sowie einer intensiv genutzten Mähwiese | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Wendeplatten und Wege | Verlust von Lebensräumen (Acker, Mähwiese), Zerschneidungseffekte, da in die momentan offenen Bereiche zwischen drei bestehende Streuobstbestände gebaut wird | – – |
| Heranrücken von Wohnbebauung an ein kartiertes Biotop (Feldhecke) | Isolation und evtl. Beeinträchtigung der Hecke, reduzierter ökologischer Wert obwohl direkter/ erheblicher Eingriff ausgeschlossen werden kann | – |
| Anlage von Grünflächen mit Pflanzung von standortgerechten Gehölzen | Schaffung von Ersatzlebensräumen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Gewerbeausübung | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten | – |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Ackerland, die Streuobst-Bestände sowie die Biotope bleiben unverändert erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung führt zu einem kontinuierlichen Nährstoff-Eintrag und erschwert damit die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht im Bereich des Streuobstes und der Feldhecken.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt sich um offene (unversiegelte) Bodenflächen, die im Moment landwirtschaftlich genutzt werden (größtenteils Ackerbau, im Bereich der Streuobstwiesen Mahd und Beweidung). Nach der Bodenkarte (Maßstab 1:25.000) stehen im Plangebiet vorwiegend mäßig tiefe, lehmige Parabraunerden im Wechsel mit mittlerer und mäßig tiefer erodierter Parabraunerde, örtlich mit Vergleyung im nahen Untergrund, an. Im

westlichen Plangebiet kommen in Hanglage tiefere Parabraunerden und Braunerde-Parabraunerden vor. Das geologische Ausgangsmaterial besteht hier aus kalkreichen Sand- und Kies-Ablagerungen einer würmeiszeitlichen Grundmoräne mit darüberliegendem Moränenkies, die von einer spätglazialen Fließerde (Decklage) überlagert werden. Ganz im Nordosten des Plangebietes kommt in einem muldenförmigen, vom Grundwasser beeinflussten Tiefenbereich ein Gley-Kolluvium mit holozänen Abschwemm-Massen vor, das über Schwemm- und Beckensedimenten der letzten Eiszeit lagert und vereinzelt kalkhaltig ist. Die Böden innerhalb des Plangebietes zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und bilden daher einen durchschnittlich bedeutsamen landwirtschaftlichen Ertragsstandort. Die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser ist mit Ausnahme der Moränenkiese gering (siehe Punkt "Schutzgut Wasser"). Die Böden haben dennoch eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Lediglich an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Streifen, in dem den Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt nur eine mittlere Bedeutung zukommt. Die Funktion als Filter und Puffer wird im gesamten Plangebiet als von mittlerer Relevanz eingeschätzt (alle Bewertungen nach Auskunft vom Sachgebiet Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Prognose bei Durchführung: Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die Hanglage kommt es zudem auch zur Abtragung oder Aufschüttung von Bodenmaterial, wodurch sich das ursprüngliche Bodenprofil und -relief ändert und Bodenflächen teilweise verdichtet werden. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung in einer Größenordnung von maximal 2,4 ha führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der Versiegelung können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Das heißt auch, dass die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren gehen und der Nährstoff-Eintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege sind lediglich teilversiegelte (wasserdurchlässige) Beläge zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, sofern diese mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, vermieden werden sollten. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes in Verbindung mit der Nachweisverordnung zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen vollständig verloren | – – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | – – |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Heizen, Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | – |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden oder der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung und der damit verbundene Nährstoffeintrag in die Fläche bleiben erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes fließt der "Feuertobelbach", der im Bereich der Bebauung des Orts-Teiles Fronhofen verdolt ist. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurde weder Schicht- noch Grundwasser festgestellt, d.h. im Plangebiet liegt kein ausgeprägter Grundwasserleiter vor. Nach lang anhaltenden Niederschlägen kann in sandigen bis kiesigen Lagen der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne sowie an der Schichtgrenze Moränenkies–Grundmoräne lokal Schichtwasser auftreten (siehe Geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 11.05.2009). Bei den im Plangebiet aufgeschlossenen Böden handelt es sich mit Ausnahme des Moränenkieses durchweg um sehr gering durchlässige, stauende Böden. Die Böden der Verwitterungsdecke und der lehmigen Grundmoräne weisen in der Regel Durchlässigkeiten in der Größenordnung von $k_f = 1,0 \cdot 10^{-8}$ m/s auf, so

dass eine reine Versickerung in diesen Böden nicht möglich ist. Im Rahmen der durchgeführten Versickerungsversuche wurde im Bereich der festgesetzten Retentionsfläche im Südosten ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4,5 \cdot 10^{-4}$ m/s im dort anstehenden gering schluffigen Moränenkies bestimmt, so dass hier von einem gut durchlässigen Boden ausgegangen werden kann, der für die Versickerung geeignet ist. Im Bereich der Grünfläche im Nordosten, die im Falle einer Baugebiets-Erweiterung als Retentionsfläche dienen soll, ist lediglich eine geringmächtige, schluffige Moränenkieslage ausgebildet. Darunter stehen bereits die stauenden Grundmoränensedimente an, so dass hier die Durchlässigkeit nur bei $k_f = 1,1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Eine reine Versickerung kann für diesen Bereich daher nicht empfohlen werden. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist vor allem im westlichen Plangebiet mit Hangwasser zu rechnen.

- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung führt zu einer Bodenversiegelung in der Größenordnung von etwa 2,4 ha. Dadurch wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, wodurch sich wiederum der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasser-Neubildungsrate reduziert. Da die Böden laut dem geotechnischen Gutachten jedoch größtenteils als sehr gering bis gering durchlässig einzustufen sind, wird der Wasserhaushalt in Folge der Versiegelung nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Da während der Bauarbeiten unter Umständen Schichtwasser freigelegt wird, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe eingetragen werden. Das Grundwasser wird höchstwahrscheinlich von den Baumaßnahmen nicht berührt, da es erst weit unter Flur ansteht. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Das Niederschlagswasser wird dem Retentionsbecken im südöstlichen Plangebiet zugeführt, dort zeitweise zurückgehalten und zum Teil versickert. Anschließend erfolgt über den Regenwasserkanal entlang der "Feldmooser Straße" eine gedrosselte Einleitung in den "Feuertobelbach". Der hydraulische Nachweis für die Leistungsfähigkeit der Bachverdohlung und der offenen Teilstrecken dieses Baches im Hinblick auf die temporär erhöhten Regenwassereinleitungsmengen aus dem Plangebiet für den Lastfall HQ 100 liegt vor. Der Nachweis zeigt auf, dass beim Bemessungshochwasser HQ 100 selbst bei Überlagerung der Abflussspitzen aus dem Bacheinzugs- und dem Plangebiet eine schadlose Ableitung in der Ortslage gewährleistet ist und bei möglichen Ausuferungsstrecken aller Voraussicht nach keine Gefahr für bebauten Gebiete besteht. Durch die Ableitung in den natürlichen Vorfluter wird das Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb des natürlichen Wassereinzugsgebietes gehalten. Nach Vermeidung und Minimierung verbleibt daher ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Die bestehende Bebauung des Orts-Teiles Fronhofen östlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Innerhalb des Plangebietes liegt kein ausgeprägter Grundwasserleiter vor. Bis in eine Tiefe von 5,00 m wurde bei der o.g. Baugrunduntersuchung kein Grundwasser angetroffen. Im westlichen Hangbereich kommt es bei Starkregen-Ereignissen verstärkt zu nach Osten abfließendem Hangwasser.
- Prognose bei Durchführung: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird über die östlich bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental in Berg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Dach- und Hofflächen wird in das Retentionsbecken im östlichen Plangebiet (Südhälfte der Fl.-Nr. 848/1) eingeleitet, in diesem temporär zurückgehalten und teilweise versickert. Vor dem Becken wird ein Absetzschacht mit Tauchwand errichtet, um grobe Schmutzstoffe zurück-

zuhalten. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf des Retentionsbeckens werden über den Regenwasserkanal entlang der "Feldmooser Straße" in den östlich liegenden "Feuertobelbach" eingeleitet. Die Drosselung stellt sicher, dass nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden Regenwasserkanal abgegeben, die Differenz zum darüber hinausgehenden Zufluss dagegen zwischengespeichert wird. Der Abfluss aus dem Retentionsbecken ist daher nicht höher als derjenige der unbebauten Fläche. Der "Feuertobelbach" ist im Orts-Bereich von Fronhofen verdolt. Da das Rohr im Moment noch nicht ausgelastet ist, kann die zusätzlich eingeleitete Wassermenge aufgenommen werden, ohne zu einer Überlastung des Vorfluters zu führen und ohne dass bestehende bebaute Gebiete gefährdet würden (siehe den oben beim Schutzgut "Wasser" erwähnten hydraulischen Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Baches in Bezug auf die zeitweise erhöhten Regenwassereinleitungsmengen aus dem Plangebiet für den Lastfall HQ 100). Das bei Starkregen von den westlich liegenden Hangterrassen abfließende Wasser wird in einer flachen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche 3 aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den privaten Baugrundstücken am Hangfuß kommen kann. Soweit wie möglich wird das Hangwasser in der Grünfläche 3 versickert. Der nicht versickerbare Teil des Niederschlagswassers wird über Kaskaden der Regenwasserkanal am Tiefpunkt im Norden zugeführt und von dort gesammelt dem Retentionsbecken zugeleitet.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Bebauung des Orts-Teiles Fronhofen östlich des Plangebietes bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

10.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Die Jahresmitteltemperatur beträgt zwischen 7,6 °C (Station Aulendorf) und maximal 8,6 °C (Station Baint) und liegt damit in einem mittleren Bereich. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 850 mm (Station Blitzenreute) vergleichsweise gering. Der überplante Bereich befindet sich an einem nach Osten (Richtung Siedlung) abfallenden Hang am westlichen Ortsrand von Fronhofen. Die bestehende Ackerfläche begünstigt kleinräumig die Entstehung von Kaltluft, während die Bäume der Streuobstwiese und der westlich angrenzenden Feldgehölze Frischluft produzieren. Auf Grund der vorhandenen Gehölze ist ein Teil des Plangebietes als bioklimatisch aktive Fläche zu bewerten. Da die Luftbahnen hangabwärts in Richtung der bestehenden Bebauung abfließen und damit für die Frischluft-Versorgung der Siedlung von Relevanz sind, kommt dem Plangebiet eine relativ hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich angrenzenden Kreis-Straße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die

landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann zeitweise zu Geruchsbelastungen (durch Ausbringung von Mist, Gülle, Pflanzenschutzmitteln usw.) der östlich angrenzenden Wohnbebauung führen. Die Geruchs-Emissionen beeinträchtigen das Wohnen jedoch nur in unerheblichem Maße.

- Prognose bei Durchführung: Negative Auswirkungen auf das Schutzgut durch Schadstoff-Emissionen sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Auf den nördlich angrenzenden Ackerflächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bestehen, so dass die geplante Wohnbebauung zeitweise geringen Geruchs-Belastungen ausgesetzt ist. In Folge der Bebauung bisher offener Flächen kann sich innerhalb des Plangebietes zukünftig weniger Kaltluft bilden. Um die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren, sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen: Die Streuobstwiese, die für die Frischluftproduktion von Bedeutung ist, wird von Bebauung freigehalten und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Darüber hinaus werden in der Mitte des Plangebietes eine mit Bäumen zu bepflanzende öffentliche Grünfläche sowie im Südosten ein als Wiese auszubildender und randlich mit Gehölzen zu bepflanzender Retentionsbereich festgesetzt. Angrenzend an die westlich vom Gebiet bestehende Streuobstwiese werden zusätzlich sechzehn Obstbäume neu gepflanzt. Auf Grund der intensiven Durchgrünung werden von den 4,63 ha des Plangebietes durch die Erschließungsstraßen und -wege sowie die Wohngebäude auf den voraussichtlich 44 Baugrundstücken maximal 2,4 ha voll versiegelt. Da die überplanten Flächen zudem in Bezug auf die Durchlüftung der östlich liegenden Siedlung von geringer Bedeutung sind, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – |
| Verlust der offenen Ackerflächen | weniger Kaltluftproduktion | – |
| Anlage von Grünflächen, Pflanzungen | Verbesserung des Kleinklimas | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Gewerbenutzung | Lärm-, Staub- und Schadstoff-Emissionen aus Verkehr und Gewerbe | – |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Im Hinblick auf die Kaltluftentstehung und den Abfluss von Frischluft Richtung Siedlung ergeben sich keine Veränderungen. Die bestehende, temporäre Geruchsbelastung in dem vorhandenen Wohngebiet, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes einhergeht, bleibt bestehen.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 606 m ü. NN an einer nach Osten abfallenden Hangflanke eines glazialen Moränenrückens. Der Geländeanstieg innerhalb des Gebietes beträgt von Ost nach West rund 13 m. Das Plangebiet ist Teil des Oberschwäbischen Hügellandes. Dieser Naturraum ist durch eine reich gegliederte, strukturreiche Kulturlandschaft mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief gekennzeichnet. Als markante Kuppe der inneren Jungendmoräne erhebt sich westlich des Plangebietes der "Linsenberg". Auch der schwach geneigte Hang im Plangebiet und die flache Erhebung im Westen stellen ein typisches Element der Eiszerfalls-Landschaft dar. Die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Streuobstwiesen sind wertvolle Bestandteile der traditionellen Kulturlandschaft. Sie werden jedoch von der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Das Plangebiet und die für das Landschaftsbild als sehr positiv zu bewertenden Streuobstwiesen befinden sich direkt am westlichen Ortsrand von Fronhofen. Da jedoch mit Ausnahme der Kreis-Straße keine Wege vorhanden sind und der größte Teil der Plangebiets-Flächen ackerbaulich genutzt wird, ist die Erholungseignung des Gebietes nur durchschnittlich. Der überplante Bereich ist von Süden, Osten und Norden einsehbar. Vor allem das westliche, höher am Hang liegende Plangebiet hat zudem eine relativ exponierte Lage. Vom Plangebiet aus bestehen weitreichende Blickbeziehungen nach Süden bis zu den Schweizer Alpen. Im Nahbereich prägt vor allem die Turmruine von Fronhofen den Ausblick.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der gut einsehbare und das Landschaftsbild prägende Hang mit den durch früheren Ackerbau entstandenen Terrassen zum Teil bebaut wird und damit als traditionelles kulturlandschaftliches Element verloren geht. Der dörfliche bzw. ländliche Charakter des Gebietes ist dadurch nur noch eingeschränkt erlebbar. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird im westlichen Plangebiet die dort angrenzende Streuobstwiese durch die Neupflanzung von sechzehn Obstbäumen erweitert, so dass auch der zukünftige Orts-Rand eingegrünt ist. Die Höhenfestsetzungen wurden so getroffen, dass die bestehenden Blickbeziehungen und damit auch die Erlebbbarkeit der Landschaft so weit wie möglich erhalten bleiben. Zudem bleibt die im Plange-

biet bestehende Streuobstwiese erhalten, was ebenfalls die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Baukörper reduziert. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Nicht in der Pflanzliste festgesetzte Sträucher dürfen lediglich auf max. 5 % der Grundstücksfläche gepflanzt werden, um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v.a. bei größeren Baustellen | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen | Vorverlagerung des Ortsrandes, Bebauung eines gut einsehbaren Hanges | – |
| Bebauung angrenzend an die Feldgehölze am Hang | geringere Attraktivität für Naturerlebnis, da der Blick auf die Hecken verstellt wird | – |
| Erhaltung der Streuobstwiese, Durchgrünung des Planungsgebietes, Ergänzung des westlich angrenzenden Streuobstbestandes durch Neupflanzungen | weitestgehende Erhaltung des ursprünglichen, dörflichen Siedlungs- und Landschaftsbildes | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft | – |

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

10.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten

– Bestandsaufnahme: Im größten Teil des Plangebietes kommen in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau und Vielschnittwiese) nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Im Bereich der Streuobstwiese sowie der Feldhecken, die zum Teil als Biotop gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiert sind, besteht dagegen eine höhere Artenvielfalt. Die überplante Fläche ist vollständig als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter kartiert (sie-

he oben, Punkt "Schutzgut Arten und Lebensräume").

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung geht der Lebensraum für die Arten des Ackers sowie der Mähwiese verloren. Die Feldhecken und der Streuobstbestand werden indirekt beeinträchtigt, da die Wohnbebauung sehr nahe an sie heranrückt und die ehemals durch Offenland verbundenen artenreichen Lebensräume zukünftig durch die Bebauung getrennt sein werden, wodurch es zu Zerschneidungseffekten kommen kann. Diese Beeinträchtigungen können reduziert werden, indem eine großzügige Durchgrünung festgesetzt wird und die Gebäude sowie die Erschließungsstraßen und -wege in geeigneter Weise platziert werden. Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits oben unter dem Punkt "Schutzgut Arten und Lebensräume" im Detail erläutert (Mindestzahl von auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzenden Bäumen, mehrere öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen, Pufferfläche zum kartierten Biotop im Westen, Festsetzung von Pflanzlisten, Erhaltung der Streuobstwiese, insektenfreundliche Straßenbeleuchtung, Ausbildung der Straßenbegleitgrünflächen als Mager- bzw. Trockenstandorte, als interne Ausgleichsmaßnahme Neupflanzung von sechzehn Obstbäumen im Anschluss an die westlich angrenzende Streuobstwiese, als externe Ausgleichsmaßnahme Neuanlage einer Feldhecke).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

10.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Östlich des Plangebietes liegen zwei gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Feldhecken (Biotop-Nr. 181234360098), von denen die westlichste unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Westlich des Gebietes befindet sich auf Hangterrassen ein Feldheckenkomplex, der ebenfalls gem. § 32 NatSchG BW geschützt ist (Nr. 181234360069). Eine Teilfläche dieses Biotopes liegt teilweise innerhalb des überplanten Bereiches. Weitere kartierte Biotopflächen liegen etwa 150 m südlich (Feldhecke nahe des "Feuertobelbaches", Nr. 181234360097) sowie 200 m westlich vom Plangebiet (Feldhecke östlich Linsenberg/Fronhofen Nr. 181234360070). In einer Entfernung von etwa 600 m in südwestlicher Richtung und 1.200 m in nordöstlicher Richtung liegen Teilflächen des FFH-Gebietes "Buchenwälder bei Fronhofen" (Nr. 8122341).
- Prognose bei Durchführung: Das westlich liegende Biotop wird durch die Festsetzung eines grünen Pufferstreifens vor Beeinträchtigungen geschützt. Dennoch ist in Folge der geplanten Wohnbebauung eine gewisse Wertminderung zu erwarten, da die in der Hecke lebenden Tiere durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden können. Die im Plangebiet liegende Streuobstwiese bleibt erhalten. Zusammen mit der festgesetzten großzügigen Durchgrünung gewährleistet dies, dass der Biotopverbund zu den in der Umgebung bestehenden Feldhecken und Obstbeständen nicht beeinträchtigt wird. Das FFH-Gebiet ist von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das FFH-Gebiet sowie die Biotopflächen und ihre Verbundfunktio-

onen bleiben unverändert.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Acker und zum Teil beweidete Streuobstwiesen). Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die örtliche Sporthalle mit den dazugehörigen Außenanlagen für den Schul- und Vereinssport, die Grund- und Werkrealschule, das Musikerheim sowie ein Parkplatz für die Sportanlagen und das Landjugendheim. Vom Schulgelände (Pausenhof, Schulsport, etc.) sowie von dem Parkplatz, der während des Sportbetriebes und bei Tanzveranstaltungen genutzt wird, wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Zudem gehen von der südlich angrenzenden Kreis-Straße K 8028 Lärm-Emissionen aus. Auf der Fl.-Nr. 846/1 im Süden des überplanten Bereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb ("Firma Kneer"), der kommunale Dienstleistungen (z.B. Winterdienst, Totengräber, Baggertätigkeiten) anbietet. Bei der Be- und Entladung des Kommunalfahrzeuges sowie bei der wöchentlichen Reinigung (Hochdruckreiniger) der Arbeitsgeräte kommt es zu Lärm-Emissionen. In den Wintermonaten ist damit zu rechnen, dass das Kommunalfahrzeug bereits vor 6:00 Uhr abfährt, wodurch auch während der Nachtzeit belästigender Schall emittiert wird. Das Plangebiet ist in gewissem Umfang gut für Erholungszwecke geeignet, da die Streuobstwiesen und die östlich am Hang liegenden Hecken das Landschaftsbild bereichern und wegen ihrer ortsnahen Lage sicher oft für Spaziergänge aufgesucht werden. Wegen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Ackerfläche, die den größten Teil des Plangebietes einnimmt, fehlen jedoch direkt im Plangebiet Fußwege, die das Gebiet für Spaziergänger besser nutzbar machen würden. Ein Radweg entlang der Kreis-Straße ist geplant, besteht aber derzeit noch nicht.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Überbauung der offenen Ackerflächen wird die Naherholungs-Funktion des Gebietes beeinträchtigt. Die Streuobstwiesen und die als Biotop geschützten Hecken bleiben jedoch erhalten. Zudem erfolgt eine großzügige Eingrünung des Gebietes durch mehrere öffentliche Grünflächen, so dass die entstehende Beeinträchtigung als gering zu bewerten ist. Die ackerbaulich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür entsteht neuer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Fassung vom 08.05.2009). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen der K 8028 sowohl für ein allgemeines Wohngebiet (WA) als auch für ein Mischgebiet (MI) tagsüber und während der Nachtzeit an der geplanten Baugrenze eingehalten werden. Lärmschutz-Maßnahmen sind auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen nicht erforderlich. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

werden auf Grund der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen des im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes auf der Fl.-Nr. 846/1 tagsüber eingehalten. Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte im geplanten Mischgebiet in einem Abstand von 10,00 bis 18,00 m und im geplanten allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von 18,00 bis 20,00 m zum bestehenden Betriebsgrundstück überschritten. Durch die Festsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Lärmschutzwand) entlang des Betriebsgrundstückes und einer Orientierungspflicht der Fensteröffnungen der Ruheräume im 2. Obergeschoß (passive Lärmschutz-Maßnahme) werden gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet. Auf Grund der Parkplatzlärm-Immissionen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber eingehalten. Während der Nachtzeit zeigt sich, dass bei einer kompletten Entleerung des Parkplatzes während der lautesten Nachtstunde ("worst-case") die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in einem Bereich von ca. 30,00 m im Planungsgebiet überschritten werden. Zur Konfliktlösung werden eine aktive Lärmschutz-Maßnahme entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes mit einer Höhe von 4,90 m sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume im 2. Obergeschoß) vorgeschlagen. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gemäß BImSchG gewährleistet. Um sicherzustellen, dass die zulässige Nutzung in den geplanten Gebäuden erst nach Errichtung und der Funktionsfähigkeit der Lärmschutz-Maßnahmen möglich ist, wird eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Durch die örtliche Sporthalle inkl. Außenanlagen für den Schul- und Vereinssport, die Grund- und Werkrealschule sowie das Musikerheim sind keine relevanten Geräusch-Emissionen im Planungsgebiet zu erwarten (siehe o.g. Schalltechnische Untersuchung).

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Wendeplatten und Wege | Schaffung zusätzlichen Wohnraums für ortsansässige Bevölkerung | + + |
| Wohnbebauung angrenzend an einen bestehenden Gewerbebetrieb und angrenzend an eine Kreis-Straße sowie einen Parkplatz | Lärmbelastung der Anlieger, kann durch festgesetzte Immissionsschutzmaßnahmen vollständig vermieden werden | 0 |
| Anlage von Grünflächen | Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen | + |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung | Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- | – |

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung. Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

10.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Entsorgung der Abfälle ist gesichert. Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu unerheblichen Geruchs- oder Lärm-Emissionen kommen. Bisher bestehen keine Nutzungskonflikte. Von den nordöstlich liegenden Sportanlagen, dem Schulhof sowie dem Parkplatz wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Zudem werden von der südlich angrenzenden Kreis-Straße K 8028 Lärm, Staub und Schadstoffe (aus den Abgasen) emittiert. Auch von dem im Plangebiet bestehenden Gewerbebetrieb gehen Lärm-Emissionen aus.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental in Berg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Dach- und Hofflächen wird in das Retentionsbecken im östlichen Plangebiet eingeleitet, in diesem temporär zurückgehalten und teilweise versickert. Vor dem Becken wird ein Absetzschacht mit Tauchwand errichtet, um grobe Schmutzstoffe zurückzuhalten. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf des Retentionsbeckens werden über den Regenwasserkanal entlang der "Feldmooser Straße" in den östlich liegenden "Feuertobelbach" eingeleitet. Die Lärm-Emissionen von der K8028 machen keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich (siehe oben,

Punkt "Schutzgut Mensch"). Die zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen des im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes auf der Fl.-Nr. 846/1 stellen tagsüber kein Problem dar. Nachts werden die Immissionsrichtwerte ohne entsprechende Schutzmaßnahmen überschritten (siehe oben, Punkt "Schutzgut Mensch"). Durch die Festsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme entlang des Betriebsgrundstückes und einer Orientierungspflicht der Fensteröffnungen der Ruheräume im 2. Obergeschoß sind jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auch die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen sind tagsüber als unproblematisch zu beurteilen. Bei einer kompletten Entleerung des Parkplatzes während der lautesten Nachtstunde ("worst-case") werden jedoch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Zur Konfliktlösung werden eine aktive Lärmschutz-Maßnahme entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes mit einer Höhe von 4,90 m sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen vorgeschlagen, so dass auch hier gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Durch die örtliche Sporthalle inkl. Außenanlagen für den Schul- und Vereinssport, die Grund- und Werkrealschule sowie das Musikerheim sind keine immissionsrelevanten Geräusch-Emissionen im Planungsgebiet zu erwarten (siehe o.g. Schalltechnische Untersuchung).

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage mit einer Exposition Richtung Osten auf.
- Prognose bei Durchführung: Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

10.2.1.13 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende ist der überplante Bereich als Fläche für Eingrünung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Sowohl östlich als auch westlich des Plange-

bietes liegt jeweils ein gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop (Feldhecken Nrn. 181234360069 und 181234360098). Eine Teilfläche des westlichen Biotopes liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

- Prognose bei Durchführung: Das westlich liegende Biotop wird von der Planung in gewissem Umfang randlich beeinträchtigt. Auch in Folge des hier festgesetzten Pufferstreifens ist dies jedoch nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich. Das FFH-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden im so genannten Parallel-Verfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

10.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Aus dem Kfz-Verkehr der südlich angrenzenden Kreis-Straße reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann zeitweise zu unerheblichen Geruchsbelastungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung führen.
- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist. Nördlich an das Plangebiet angrenzend bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bestehen, so dass mit vorübergehenden Geruchs-Belastungen der geplanten Wohnbebauung zu rechnen ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 10.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 10.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Da nur sehr wenige Ausgleichsflächen im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zur Verfügung stehen, erfolgt die Berechnung des Kompensationsbedarfs in Abstimmung mit den Sachbereichen Natur- und Bodenschutz in Anlehnung an das Modell des Amtes für Natur- und Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.
- 10.2.2.2 Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Breite I" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 10.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 10.2.2.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (Festsetzungen und Pflanzungen, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
 - Vermeidung der Bebauung im Bereich der Streuobstwiese (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Festsetzung eines Pufferstreifens (öffentliche Grünfläche) zwischen dem westlichen Biotop und den privaten Baugrundstücken zum Schutz der Feldhecke (Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation oder Zerschneidung (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Erhalt der Streuobstwiese, Ergänzung der angrenzenden Streuobstwiese durch Neupflanzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.2.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

10.2.2.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|--|---|---|--------------------------|
| Überbauung von Ackerland und einer Vielschnittwiese | Die Lebensräume "Acker" und "Mähwiese" werden durch die Überbauung zerstört. | Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Freihaltung der Streuobstwiese von Bebauung; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen | Eingriff erheblich |
| Heranrücken der Bebauung an gesetzlich geschützte Biotope (Feldhecken) | Der Lebensraum "Feldhecke" wird randlich beeinträchtigt und in begrenztem Umfang in seinem ökologischen Wert gemindert (Schattenwurf durch Gebäude, Störung von Vögeln u.ä. durch Haustiere oder Freizeitlärm). | Festsetzung eines Pufferstreifens auf öffentlicher Fläche zum Schutz des westl. Biotops; Ergänzung der westlich angrenzenden Streuobstwiese durch Neupflanzungen; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen | Eingriff unerheblich |

10.2.2.7 Schutzgut Boden

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Versiegelung von Oberflächen | Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren. | teilversiegelte Beläge | Eingriff erheblich |

10.2.2.8 Schutzgut Wasser

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|-------------------------------|--|--|---|
| Versiegelung von Bodenflächen | Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses | Sammlung, Reinigung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers im östlich liegenden Retentionsbecken; gedrosselte Einleitung in den "Feuertobelbach"; Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Eingriff unerheblich: Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits gering. Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird zeitweise im Retentionsbecken zurückgehalten und dort teilweise versickert. Danach erfolgt eine gedrosselt Einleitung in den natürlichen Vorfluter des Gebietes. |

10.2.2.9 Schutzgut Klima/Luft

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|---|-----------------------------------|--|---|
| Überbauung von offenen Bodenflächen (Acker, teils Grünland) | Einschränkung der Kaltluftbildung | Planung kleiner und weniger Baukörper; Erhaltung der klimarelevanten Streuobstwiese; großzügige Neupflanzungen | Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich bewertet, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden. |

10.2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild

| Eingriff | Auswirkungen | Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen | Bewertung des Eingriffes |
|--|---|---|---|
| Errichtung von Baukörpern, teilweise in gut einsehbarer Hanglage | Beeinträchtigung des das Landschaftsbild prägenden Hanges | Neupflanzung von Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung; Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese; Höhenfestsetzungen zur Erhaltung der Blickbeziehungen; Ausschluss | Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen |

von Hecken aus Nadelgehöl- bleibt der ländliche Charak-
zen angrenzend an die freie ter weitestgehend erhalten.
Landschaft und öffentliche
Flächen

10.2.2.11 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.2.12 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf Grund der (Teil-)Versiegelung von etwa 2,41 ha der naturschutzfachlich geringwertigen Lebensräume "Acker" und "Intensivgrünland". Diese Auswirkungen sind auszugleichen.

10.2.2.13 Gesonderte Abarbeitung Ausgleichsbedarf Lebensraum für den Neuntöter:

Im Bereich der geplanten Bebauung geht Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter verloren. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Fläche ist erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf der verloren gehenden Fläche von ca. 4,63 ha ein Brutpaar betroffen ist, da für den Neuntöter am häufigsten Siedlungsdichten zwischen 0,5 und 2,5 Brutpaaren pro 10 ha nachgewiesen wurden (Hölzinger et al. 1997). Für das eine potenziell vorkommende Brutpaar ist ein Ausgleich auf einer anderen als Lebensraum für den Neuntöter kartierten Fläche zu schaffen.

10.2.2.14 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch (Teil-)Versiegelung auf 2,41 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt. Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 1—"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 5—"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklassen 4-5 (hoch bis sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Stufe 2-gering).

Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff und der

Bewertungsklasse nach dem Eingriff in Hektar-Werteinheiten (haWe) berechnet:

| Funktion | Fläche in ha | Bewertungsklasse vor dem Eingriff | Bewertungsklasse nach dem Eingriff | erforderlicher Kompensationsbedarf in haWe |
|--|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| natürliche Bodenfruchtbarkeit | | | | |
| für die versiegelten Flächen | 2,01 | 3 | 1 | 4,02 |
| für die teilversiegelten Flächen | 0,40 | 3 | 1 | 0,80 |
| Summe | 2,41 | | | 4,82 |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | | | | |
| für die versiegelten Flächen | 2,01 | 4 | 1 | 6,03 |
| für die teilversiegelten Flächen | 0,40 | 4 | 3 | 0,40 |
| Summe | 2,41 | | | 6,43 |
| Filter und Puffer für Schadstoffe | | | | |
| für die versiegelten Flächen | 2,01 | 3 | 1 | 4,02 |
| für die teilversiegelten Flächen | 0,40 | 3 | 2 | 0,40 |
| Summe | 2,41 | | | 4,42 |

Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion "natürliche Bodenfruchtbarkeit" einen Kompensationsbedarf von 4,82 haWe, für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" von 6,43 haWe und für die Funktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" von 4,42 haWe.

- 10.2.2.15 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.2.16 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 10.2.2.17 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 10.2.2.18 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Der Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensräume findet teilweise innerhalb des Plangebietes statt. Auf einer Fläche von etwa 2.446 m² werden im Anschluss an die westlich an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiese weitere sechzehn Obstbäume gepflanzt. Für die Pflanzungen sind Hochstämme (Stammhöhe ab 1,80 m) zu verwenden. Regionaltypische Sorten (z.B. Danzi-

ger Kantapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Teuringer Rambour, Welschisner, Winterbananenapfel) sollten bevorzugt werden. Der Bereich der Streuobstwiese wird zukünftig extensiv genutzt, d.h. er ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum für Arten des Ackerlandes und der Vielschnittwiese wird durch die Neuanlage einer Streuobstwiese in räumlichem Bezug zum Eingriff zum Teil ausgeglichen. Die Neupflanzung von Obstbäumen direkt angrenzend an die zukünftig von Bebauung umgebenen Streuobstbestände fördert die Funktion der Streuobst-Bestände im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung als Trittstein-Biotop zu anderen Obstwiesen wie beispielsweise denen bei Ergetsweiler. Die Verwendung regionaltypischer Obstsorten trägt zudem zur Förderung und zum Erhalt eines breiten Sortenspektrums heimischer Obstbäume bei. Die extensive Nutzung (Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung) fördert die Ansiedlung einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten magerer Standorte.

Der verbleibende Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird auf externen Flächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1340 (Gemarkung Fronhofen) und 858 (Gemarkung Horgenzell) sowie Bereich zwischen den Fl.-Nrn. 1330/1 und 1621/6 (Gemarkung Fronhofen)) ausgeglichen. Alle genannten Flächen liegen entlang des Feuertobelbaches, an dem auf zwei Abschnitten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Der erste Abschnitt befindet sich nahe Fenkenmühle etwa drei Kilometer südlich von Fronhofen am Rande des großen, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Rinkenburger Waldes, der von zahlreichen Tobeln durchzogen wird (u.a. Buttermühlbach, Ettishofer Ach, Feuertobelbach, Küblerbach; siehe Planskizze 2 unter dem Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Folgende Maßnahmen sind hier vorgesehen:

- Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Feuertobelbaches durch Abbau des Wehres
- Renaturierung des Fließgewässers an der Stelle des jetzigen Wehres

Mit der Ausführung der Planung ist das Büro Rau Landschaftsarchitekten, Ravensburg, betraut. Auf die detaillierten Pläne dieses Büros wird verwiesen.

Der zweite, als Ausgleichsfläche genutzte Bachabschnitt befindet sich ca. 1,50 km flussaufwärts zwischen Bettenreute und Wiesentann (siehe Planskizze 3). Für die Renaturierung dieses etwa einen Kilometer langen Bachabschnittes, der sich ungefähr vom Regenüberlaufbecken Fronhofen bis zur Einmündung des Staudenbaches erstreckt, existiert ein Planentwurf der Arbeitsgemeinschaft Allgäu-Institut e.V., Wangen, und des Landschaftsarchitekten B. U. Büttner, Ummendorf,

vom 07.06.1993. Auf diesen Entwurf wird verwiesen. Kurz gefasst sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entfernung der vorhandenen Sohlsohlen
- Anhebung der Gewässersohle im Bereich der Kläranlage einschließlich der hierfür erforderlichen Verlängerung des Kläranlagen-Auslaufes (zur Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit)
- Verbesserung der Gewässerstruktur auf der gesamten Renaturierungslänge

Die am Feuertobelbach vorgesehenen Maßnahmen werden zu 70 % über Landesmittel gefördert. Für den Ausgleich angesetzt werden kann nur der Eigenanteil von 30 %. Die diesem Eigenanteil zuzurechnenden Maßnahmen am Feuertobelbach decken zusammen mit den anderen festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen den erforderlichen Ausgleichsbedarf vollständig ab. Die am Gewässer vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wie folgt:

Die gewässerbaulichen Maßnahmen erhöhen die Durchgängigkeit des Feuertobelbaches für die Fischfauna und überführen das Gewässer in den betroffenen Abschnitten in einen naturnäheren Zustand. Die Beseitigung des Wehres sowie die Entwicklung von Gewässerrandstreifen schaffen wichtige Elemente zur Biotopvernetzung. Die bandartig am Gewässer verlaufenden Gehölze können als Leitstrukturen für Fledermäuse dienen und bieten Vögeln und anderen Tieren Fortpflanzungs- und Nahrungsstätten.

10.2.2.19 Gesonderte Abarbeitung Ausgleichsbedarf Lebensraum für den Neuntöter:

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Lebensraum der Zielart Neuntöter werden auf einer externen Fläche (Fl.-Nr. 923/1 der Gemarkung Fronhofen) ausgeglichen (siehe Planskizze 1 unter dem Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Bei dieser Fläche handelt es sich um eine nach dem Zielartenkonzept des Landratsamtes Ravensburg als Lebensraum der Priorität 2 kartierte Fläche, in deren Umgebung bereits einige kleinere Feldhecken vorkommen. Sie ist daher für einen Ausgleich geeignet. Die Fläche liegt etwa 1,20 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt und hat eine Größe von 5.637 m². Sie grenzt an eine alte, nicht mehr genutzte Kiesgrube sowie Grünland an. Zusammen mit den umgebenden, als Lebensraum für den Neuntöter geeigneten Flächen ermöglicht die Ausgleichsfläche eine Besiedelung durch ein Neuntöter-Brutpaar. Dies entspricht dem ermittelten Ausgleichsbedarf. Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche umgesetzt:

- Schaffung von vielfältigen Feldheckenstrukturen im Rahmen des Zielartenkonzeptes der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg für den Neuntöter: Auf der Ausgleichsfläche werden drei- bis vierreihige Gehölze aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt lückig (Abschnitte von ca. 20 m) und möglichst

vielfältig strukturiert (schmalere und breitere Abschnitte, teilweise auch Einzelsträucher), um im Sinne eines geeigneten Lebensraumes für den Neuntöter keine gleichförmige "Heckenmauer" entstehen zu lassen.

- Als Gehölzarten sind insbesondere Schlehe, Weißdorn, Hunds-Rose und andere heimische Rosenarten, Echter Kreuzdorn, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen und Wolliger Schneeball sowie standortgerechte, heimische Bäume der Feldflur wie Feld-Ahorn, Stiel-Eiche und Mehlbeere zu verwenden.
- Die Feldhecke ist in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen, einzelne ausfallende Bäume sind bei Bedarf nachzupflanzen. Die Hecke ist bei Erreichen einer bestimmten Größe alle 5-8 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Bäume in der Hecke sind von dieser Maßnahme auszunehmen und zu schonen.

Da die Hecke nicht sofort nach ihrer Anlage als Lebensraum zur Verfügung steht bzw. erst im Laufe der Jahre ihre volle Eignung entfaltet, sind zur Überbrückung der ersten Jahre nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme Pflegemaßnahmen an einer bestehenden Hecke auf dem Gebiet der Gemeinde Fronreute vorgesehen. Diese Bestands-Hecke, die durch eine Überalterung der Gehölze geprägt ist und ein gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop darstellt (Nr. 181234360303), befindet sich auf der Fl.-Nr. 1325 der Gemarkung Baienbach. Zur Förderung des Neuntöters ist an dieser Hecke in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg im Winterhalbjahr eine abschnittsweise Auslichtung durchzuführen, um die Verjüngung der Gehölze zu fördern.

Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Die Anlage einer naturnahen Feldhecke mit heimischen, standortgerechten (Dornen-)Gehölzen fördert die im Zielartenkonzept des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, bietet vielfältige natürliche Strukturen und schafft damit Lebensraum für biotopspezifische Arten, vor allem für die Zielart Neuntöter. Die Hecke dient Vögeln und Insekten als Nahrungs- und Rückzugsraum und erzeugt ein für viele weitere Arten geeignetes Mikroklima. Sie fördert damit die Artenvielfalt in der bestehenden Feldflur.

10.2.2.20 Schutzgut Boden:

Vom Büro Sieber wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fronreute und dem Fachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg das Altlastenkataster der Gemeinde auf mögliche Ausgleichsflächen für bodenschutzfachliche Maßnahmen im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" geprüft. Auf den meisten Altlastenflächen (meist ehemalige Hausmüllgruben) findet bereits wieder eine intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Eine der Altlastenflächen wurde in Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz für eine Rekultivierung als geeignet betrachtet und zunächst als Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden ausgewählt. Bei der Fläche, die an die o.g. planexterne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 923/1

angrenzt, handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen Kiesgrube Eggertshalden, der bereits verfüllt und rekultiviert wurde (Einsaat von Wirtschaftsgräsern und Klee) und im Moment als Grünland genutzt wird. Die Fläche umfasst die Fl.-Nrn. 918, 920/1 (jeweils vollständig) sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 921, 912, 913, 914 und 915 (insgesamt etwa 2,00 ha).

Bei einer späteren Besprechung am Landratsamt, bei der sich Vertreter der Sachbereiche Bodenschutz und Naturschutz zusammen mit Vertretern der Gemeindeverwaltung über den naturschutzrechtlichen Ausgleich abstimmten, kam man jedoch zu dem Schluss, dass die o.g. Flächen der ehemaligen Kiesgrube Eggertshalden für Maßnahmen zur Bodenaufwertung anders als ursprünglich gedacht weniger gut geeignet sind, da eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Folge der erzielten Bodenmelioration das benachbarte, hangabwärts liegende Biotop beeinträchtigen könnte (Gefahr der Bodenerosion und des Nährstoffeintrags in das Biotop).

Zum Zeitpunkt dieser Besprechung lag für die Ausgleichsfläche bereits ein vollständiges, von der Gemeinde beauftragtes Konzept vor, das im Folgenden kurz beschrieben wird.

Die momentanen Bodenverhältnisse auf den genannten Flächen, die im Bereich der würmeiszeitlichen Schotter liegen, wurden im Rahmen einer gesonderten Untersuchung durch Bohrstocksondierungen erkundet (siehe Gutachten Nr. 2091938 der Harress Pickel Consult AG, Ravensburg, vom 14.09.2009). Dabei wurde ein Auftragsboden angetroffen, der aus einer humosen Abdeckung über einer als Unterboden fungierenden Aushublage über dem eigentlichen Auffüllkörper besteht. Sowohl die Aushublage als auch der unterlagernde Auffüllkörper bestehen weitgehend aus stark kalkhaltigem, umgelagertem Geschiebemergel-Material (verfüllter Aushub) und enthält bereichsweise Bauschuttbeimengungen. Zu den im Einzelnen ermittelten Bodenmerkmalen, differenziert nach Bodenfeuchte, Verdichtung und Aufwuchs: siehe o.g. Gutachten.

Die geplanten Maßnahmen zur Bodenverbesserung wurden in Absprache mit dem Sachgebiet Boden und Altlasten des Umweltamtes am Landratsamt Ravensburg folgendermaßen festgelegt:

- Tieflockerung bis 0,60 m Tiefe, Einarbeitung der bestehenden Humusabdeckung
- Abdeckung mit 0,20 m humosem Oberboden, sandig-schluffiger Lehm (ortsüblich)
- Gründüngung und Erstansaat
- Beachtung der technischen Regeln bei den bautechnischen Maßnahmen (z.B. Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und sonstigen nachteiligen Bodenveränderungen durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunkts der Aufbringung)

Bei der Bewertung der Bodeneigenschaften nach Durchführung der o.g. Verbesserungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass sich auf der gesamten Fläche frisches, tiefgründiges Grünland entwickeln wird. Im Einzelnen kann die Fläche in folgenden Bereichen aufgewertet werden:

- Auflockerung der durchwurzelbaren Zone bis ca. 0,80 m Tiefe

- Melioration der als Unterboden fungierenden Schicht durch Untermischung der bisherigen Humusabdeckung
- qualifizierte Humusdecke mit einer Mächtigkeit von ca. 0,20 m

Die vorgesehenen Maßnahmen könnten die Beeinträchtigungen wie folgt kompensieren:

Die durchwurzelbare Zone wird in eine Tiefe bis ca. 0,80 m aufgelockert. Die als Unterboden fungierende Schicht wird durch Untermischung der bisherigen Humusabdeckung verbessert. Zusätzlich erfolgt eine Bodenmelioration durch die Aufbringung einer qualifizierten Humusdecke mit einer Mächtigkeit von ca. 0,20 m. Diese ermöglicht eine ertragsfähige Grünlandnutzung.

Die folgende Tabelle zeigt die rein rechnerisch (in haWE) erzielbare Aufwertung durch die Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Eggertshalden (Teilfläche):

| Funktion | Fläche in ha | Bewertungsklasse vor dem Eingriff | Bewertungsklasse nach dem Eingriff | geschaffener Kompensationsumfang in haWE |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| natürliche Bodenfruchtbarkeit | 2,00 | 3 | 4 | 2,00 |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | 2,00 | 3 | 4,5 | 3,00 |
| Filter und Puffer für Schadstoffe | 2,00 | 3 | 4 | 2,00 |

10.2.2.21 In Folge des oben erwähnten Abstimmungsgespräches am Landratsamt zwischen Vertretern der Sachbereiche Bodenschutz und Naturschutz und der Gemeindeverwaltung wurden die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden fallengelassen und stattdessen vereinbart, die externen Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt am Feuertobelbach durchzuführen. Da folglich kein Ausgleich im Sinne der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" durchgeführt wird, erfolgt die Berechnung des verbleibenden Kompensationsbedarfs in Anlehnung an das Modell des Umweltamtes (Sachgebiet Naturschutz und Gewässer) des Landratsamtes Ravensburg. In diesem Fall wird der Ausgleichsbedarf über die zu versiegelnde Fläche ermittelt, welche 1:1 auszugleichen ist. Teilversiegelte Flächen werden mit einem Faktor von 1:0,6 ausgeglichen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von etwa 2,25 ha (siehe nachfolgende Tabelle).

| Flächenbeschreibung Bestand | Flächenbeschreibung Planung | Fläche in m ² | Faktor | erforderliche Ausgleichsfläche in m ² |
|-----------------------------|---|--------------------------|--------|--|
| Acker und Vielschnittwiese | Bauflächen vollständig versiegelt (einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50%) sowie Verkehrsflächen | 20.098 | 1 | 20.098 |

| | | | | |
|----------------------------|---|--------|-----|--------|
| Acker und Vielschnittwiese | Bauflächen teilweise versiegelt (auf Grund der zulässigen Überschreitung der Grundfläche um weitere 50%) sowie teilversiegelte Verkehrsbegleitflächen | 3.952 | 0,6 | 2.371 |
| Summe | | 24.050 | | 22.469 |

Die folgende Tabelle zeigt, dass dieser Ausgleichsbedarf mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" und den Neuntöter (siehe oben) abgedeckt werden kann. Für die Renaturierung des Feuertobelbaches zwischen Bettenreute und Wiesentann wird eine Mindestbreite von 20 m angenommen (jeweils 10 m breiter Gewässerrandstreifen). Die Ausgleichsfläche wird unter Berücksichtigung der Bachbreite vermutlich größer sein.

| Ausgleichsflächen/Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen | Fläche in m ² |
|---|--------------------------|
| Neuanlage eines Streuobstbestandes mit extensiver Nutzung (Fl.-Nr. 1503) | 2.446 |
| Anlage einer Feldhecke in der Nähe der ehem. Kiesgrube Eggertshalden (Fl.-Nr. 923/1) | 5.637 |
| Abbau des Wehres am Feuertobelbach bei Fenkenmühle, Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und Renaturierung des betroffenen Gewässerabschnittes (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1340, Gem. Fronhofen, und 858, Gem. Horgenzell) | ca. 100 |
| Renaturierung des Feuertobelbaches auf etwa 1km Länge im Bereich zwischen den Fl.-Nrn. 1330/1 und 1621/6, d.h. etwa vom RÜB Fronhofen nahe Bettenreute bis zur Einmündung des Staudenbaches bei Wiesentann (Entfernung der vorhandenen Sohlschalen, Anhebung der Gewässersohle im Bereich der Kläranlage einschließlich der hierfür erforderlichen Verlängerung des Kläranlagen-Auslaufes, Verbesserung der Gewässerstruktur) | ca. 20.000 |
| Bilanz | 28.183 |

10.2.2.22 Die o.g. Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wie folgt:

Das Schutzgut Boden wird durch die Entwicklung einer Extensivwiese im Bereich des neu zu pflanzenden Streuobstes (Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung) und die sich daraus ergebende geringere Bodenbelastung durch den Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln ausgeglichen aufgewertet. Die Pflanzung von Obstbäumen (planinterne Fläche) und Feldgehölzen (externe Fläche) lockert die Bodenstrukturen auf, trägt zu einem verbesserten Wasserrückhalt bei und erhöht damit den Erosionsschutz. Durch die Pflanzungen werden folglich die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie "Filter und Puffer für Schadstoffe" verbessert. Die Ufermodellierung verlangsamt die Fließgeschwindigkeit des Wassers, wodurch die Gefahr von Uferabbrüchen (Bodenerosion) sinkt. Die Extensivierung der Nutzung sowie Pflanzungen im Bereich der Gewässerrandstreifen verhindern zukünftig den Eintrag von Nährstoffen (Düngemittel, abrutschender Boden) oder Schadstoffen (Pflanzenschutzmittel) in das Gewässer, wodurch sich

auch die Wasserqualität verbessert.

10.2.2.23 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

10.2.2.24 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

10.2.2.25 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

10.2.2.26 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff teilweise innerhalb des Plangebietes, teilweise auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann damit vollständig abgedeckt werden.

Die Gemeinde Fronreute ist noch nicht im Besitz aller o.g. Ausgleichsflächen. Sie verpflichtet sich jedoch, dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen baldmöglichst in Ihrer Verfügungsgewalt stehen. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

10.2.3.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen und zwei weitere Varianten, die sich aus der zweiten Vorentwurfs-Alternative ableiten lassen, erarbeitet. Die Alternativen unterscheiden sich hauptsächlich durch ihre Erschließungssysteme und die von der Bebauung freigehaltenen Flächen. Die Alternative 1 sieht eine Bebauung vor, die im Osten bis an den bestehenden Ortsrand und im Norden bis an den Feldweg am Ende der Ackerfläche reicht. In der Alternative 2 werden die direkt am Ortsrand liegende und die ganz im Norden liegende Fläche nicht überplant. Zudem sind die Erschließungsstraßen lediglich an die "Feldmooser Straße" im Süden und nicht zusätzlich an die im Nordosten liegende "Rathausstraße" angebunden. Bei weiteren Änderungen der 2. Vorentwurfs-Alternative wurden der im Westen vorgesehene Fußwege-Anschluss an die "Feldmooser Straße" gestrichen und im eine im Osten geplante, ursprünglich nach Westen fortgesetzte Straße durch eine Wendemöglichkeit mit anschließendem Fußweg nach Westen ersetzt. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative 2.2 legte der Gemeinderat von Fronreute den Schwerpunkt bewusst auf die Erhaltung der Heckenbiotop, der Streuobstwiesen im Osten und im Plangebiet selbst sowie eine großzügige Grünstruktur mit fußläufigen Anschlüssen an den Ortskern.

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

10.3.1 **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

10.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Leitfäden des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" und "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung". Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des zuletzt genannten naturschutzrechtlichen Leitfadens sowie in Anlehnung an das "Schutzgut Boden 1:1–Modell" des Umweltamtes am Landratsamt Ravensburg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.

10.3.1.3 Die Untere Naturschutz- sowie die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg äußerten sich im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Ergebnisvermerk vom 07.04.2009).

Das Büro Sieber erstellte eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Breite I", die in der Fassung vom 08.05.2009 vorliegt. Zudem erfolgten eine Baumhöhlen- sowie eine Fledermaus-Kartierung im Bereich der Streuobst-Bestände. Das daraufhin erstellte artenschutzrechtliche Gutachten liegt in der Fassung vom 14.05.2009 vor.

Zudem liegen ein Geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 11.05.2009 sowie das Gutachten Nr. 2091938 ("Bewertung der Bodenfunktionen im Bereich der ehem. Kiesgrube Eggertshalden, Fronhofen") der Harress Pickel Consult AG, Ravensburg, vom 14.09.2009 vor.

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

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

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

10.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung) sowie zum Ausgleich (Ergänzung eines Streuobstbestandes, Anlage einer Feldhecke, Renaturierung des Feuertobelbaches) sollte durch die Gemeinde Fronreute über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Die Überwachung der Pflege soll alle fünf Jahre durch die Gemeinde Fronreute stattfinden. Die Gemeinde überprüft auch, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von

ihr zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Behörden (z.B. Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt usw.) angewiesen.

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

10.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI). Innerhalb des Wohngebietes ist eine GRZ von 0,30 (neuer Ortsrand) bzw. 0,32 (restliches Gebiet) zulässig, im Mischgebiet beträgt die zulässige GRZ 0,50.

10.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 4,63 ha.

10.3.4.3 Im Westen liegt ein Teil des gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartieren Biotops mit der Nr. 181234360069 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich das Biotop mit der Nr. 181234360098. In beiden Fällen handelt es sich um Feldhecken. Das westlich liegende Biotop wird von der geplanten Errichtung von Wohngebäuden auf Grund des festgesetzten Pufferstreifens in seiner Funktion als das Landschaftsbild prägende Feldhecke mit Inselcharakter nur randlich und damit nicht erheblich beeinträchtigt. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Schutzgebiete nach europäischem Recht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in der direkten Umgebung.

10.3.4.4 Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt (Raps, Getreide). An der "Feldmooser Straße" befindet sich ein privates Wohnhaus (Fl.-Nr. 846/1), das von Hofflächen, zwei Nebengebäuden sowie einer privaten Rasenfläche mit nicht standortgerechten Nadelbäumen umgeben ist. Im Südosten des Plangebietes liegt eine intensiv genutzte Mähwiese. Zwischen dieser Wiese und dem Acker im Westen befindet sich ein Streuobstbestand aus 37 überwiegend alten Apfelbäumen. Sowohl östlich als auch westlich grenzen weitere Streuobstwiesen an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist vollständig als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter kartiert. Es hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissionskonflikten (allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet in der Nähe mehrerer Emissions-Quellen), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus (Überbauung von Acker- und Grünland, randliche Beeinträchtigung von Feldhecken und Streuobstbeständen durch sehr eng daran anschließende Bebauung, evtl. Zerschneidungseffekte) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben der Acker und die intensiv genutzte Mähwiese erhalten. Es entstehen keine Immissionsschutz-Konflikte, das Biotop und die Streuobstwiese werden nicht von der nahe heranrückenden Bebauung beeinträchtigt.

10.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende

Punkte: großzügige und naturnahe Eingrünung der privaten Zier- und Nutzgärten durch Festsetzung von Pflanzlisten und einer Mindestzahl zu pflanzender Bäume, Anlage mehrerer öffentlicher Grünflächen mit Pflanzungen sowie einer Pufferfläche zum kartierten, teils im Plangebiet liegenden Biotop, Minimierung des Versiegelungs-Grades in den Baugebieten durch Festsetzung teilversiegelter Beläge, Erhaltung der Streuobstwiese, insektenfreundliche Straßenbeleuchtung. Als Ausgleichsmaßnahme werden innerhalb des Plangebietes im Anschluss an die westlich angrenzende Streuobstwiese sechzehn Obstbäume neu gepflanzt, die auch zur Ortsrandeingrünung beitragen. Auf einer externen Ausgleichsfläche wird, vor allem im Hinblick auf die vom Vorhaben betroffene Zielart Neuntöter, eine Feldhecke neu angelegt. Auf zwei weiteren externen Ausgleichsflächen werden Maßnahmen zur Renaturierung des Feuertobelbaches durchgeführt.

- 10.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" sowie in Anlehnung an das "Schutzgut Boden 1:1-Modell" des Umweltamtes am Landratsamt Ravensburg. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung der Schutzgüter. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden zum Teil innerhalb des Plangebietes, zum Teil auf externen Flächen durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit diesen Maßnahmen vollständig abgedeckt.
- 10.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper der Typen 1, 2 und 3 beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung der Dachform Pultdach. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profiltgleichen 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.
- 11.1.1.2 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 Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 11.1.1.3 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des § 11 LBO (Gestaltung) einzuhalten.
- 11.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.
- 11.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Für Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 17° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Auf diese Weise sollen die Dächer harmonisch in die landschaftliche Situation eingefügt werden. Der Ausschluss von glänzenden Oberflächen (ausgeschlossen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie) als Dach-Materialien sowie 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.
- 11.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbareren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

11.2 Sonstige Regelungen

11.2.1 Stellplätze und Garagen

- 11.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

12.1.1.2 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für den Bereich des Baugebietes statt.

12.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

12.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies betrifft insbesondere die voneinander unabhängig erschlossenen Baugebiete in den östlichen und westlichen Gebietsbereichen.

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

12.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,63 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA | 2,33 | 50,5 % |
| Baufläche als MI | 0,24 | 5,2 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,73 | 15,9 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,66 | 14,2 % |

Flächen für die Landwirtschaft

0,52

11,2%

- 12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 26,4%
- 12.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 45
- 12.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 16,5
- 12.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 113

12.2.2 Erschließung

- 12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde "Fronreute".
- 12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.
- 12.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der EnBW Regional AG.
- 12.2.2.5 Müllentsorgung durch von der Gemeinde Fronreute beauftragten Unternehmer.
- 12.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

| | | |
|-------------------------|---|-------------|
| Straßenbau | € | 493.000,- |
| Regenwasserkanalisation | € | 407.000,- |
| Wasserleitung | € | 153.000,- |
| Straßenbeleuchtung | € | 90.000,- |
| Sonstiges | € | 63.000,- |
| Gesamt | € | 1.592.000,- |

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

12.3 Zusätzliche Informationen

12.3.1 Planänderungen

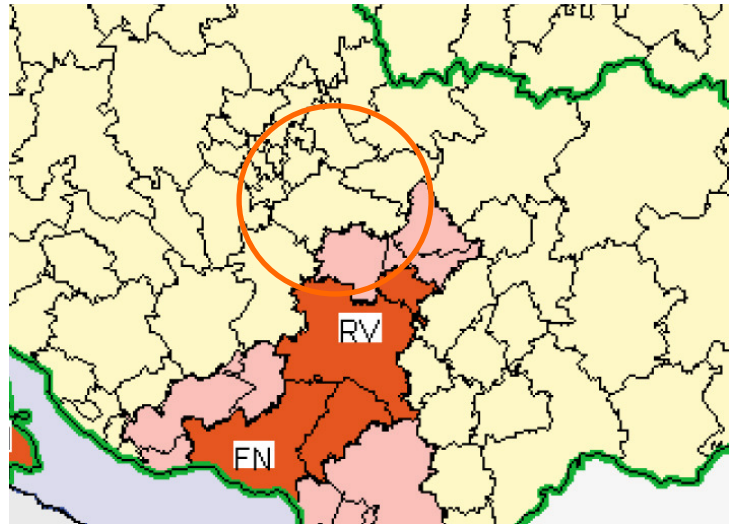
12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 03.12.2009 die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.12.2009 enthalten):

- Änderung der Festsetzung der abweichenden Bauweise
- Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden
- Erweiterung der Breiten der Verkehrsflächen im Osten und Westen (Anpassung der Baugrenzen)
- Verbreiterung der Flächen für Radweg
- Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2
- Ergänzung zweier zusätzlicher Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen
- Redaktionelle Änderung der Typenschablonen
- Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen
- Überarbeitung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

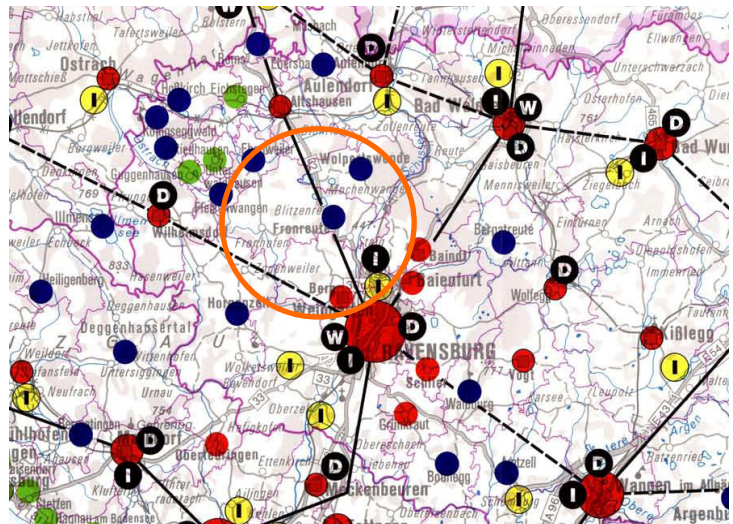
12.3.1.2 Bei der Planänderung vom 25.10.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.01.2010 enthalten):

- Erweiterung des Spektrum der zulässigen Dachneigungen
- Streichung der Festsetzungen der abweichenden Bauweisen, Festsetzung der offenen Bauweise
- Überarbeitung der Hinweise zur Versickerung
- Überarbeitung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fronreute, Darstellung als Fläche für Eingrünung



Blick von Ost nach West entlang der K 8028 "Feldmooser Straße". Im Rechten Bildbereich befindet sich das Plangebiet.



Bestandsgebäude und östlich anschließende Fläche an der "Feldmooser Straße" aus südöstlicher Richtung.



Blick von Westen in Richtung Orts-Teil "Fronhofen" entlang der "Feldmooser Straße". Das Plangebiet befindet sich im linken Bildbereich.



Blick aus dem Bebauungsplangebiet nach Westen auf das Feldheckenbiotop.



Blick vom nordöstlichen Gebietsrand in das Bebauungsplangebiet.



Bestehende Streuobstwiese westlich an das Bestandsgebäude angrenzend.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.01.2009. Der Beschluss wurde am 30.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Fronreute, den 01.03.2010

.....
(der Bürgermeister)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 12.05.2009 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.2009 bis 01.07.2009 (Billigungsbeschluss vom 18.05.2009; Entwurfsfassung vom 15.05.2009; Bekanntmachung am 22.05.2009) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 03.12.2009 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2009; Bekanntmachung am 18.12.2009) sowie zu der Entwurfsfassung vom 25.01.2010 (Billigungsbeschluss vom 26.01.2010; Bekanntmachung am 29.01.2010) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Fronreute, den 01.03.2010

.....
(der Bürgermeister)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 02.03.2009 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 28.05.2009 (Entwurfassung vom 15.05.2009; Billigungsbeschluss vom 18.05.2009) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 03.12.2009 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2009) sowie zu der Entwurfassung vom 25.01.2010 (Billigungsbeschluss vom 26.01.2010) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Fronreute, den 01.03.2010

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.03.2010 über die Entwurfassung vom 25.01.2010.

Fronreute, den 01.03.2010

.....

(der Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Fronreute, den 02.03.2010

.....

(der Bürgermeister)

15.6 Genehmigung (gem. § 10 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am mit Bescheid vom .
....., Nr.

Fronreute, den

.....

.....

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

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

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

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.05.2009
Plan geändert am: 03.12.2009
Plan geändert am: 25.01.2010

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. V. Deibler)

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