



Mehrfertigung

Gemeinde Fronreute

Landkreis Ravensburg

SATZUNGEN

über den Bebauungsplan „Große Bettna“ und die örtlichen Bauvorschriften „Große Bettna“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute in öffentlicher Sitzung am 13. Mai 2002 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 16.11.2000, zuletzt geändert 17.09.2001 und
 - textlichen Teil vom 16.11.2000, zuletzt geändert 17.09.2001jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 16.11.2000, zuletzt geändert 17.09.2001 und
 - textlichen Teil vom 16.11.2000, zuletzt geändert 17.09.2001.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.1 – 2.5 (Dächer, befestigte Freiflächen, Bodenversiegelung, Oberflächenwasser, Gelände) zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

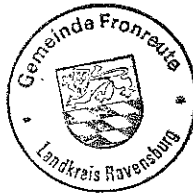
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gefertigt!

Fronreute, den 13. Mai 2002



Bürkle
Bürgermeister



Die Übereinstimmung der Mehrfertigung
mit dem Original wird beglaubigt.
Fronreute, den 11.10.2002

Ehmann
Gemeindeamtsrat



Genehmigt
mit Erlass Nr. 403-621.41bö

vom 12. September 2002
Landratsamt Ravensburg

gez. Bönsch

DS

Mehrfertigung

**GEMEINDE FRONREUTE,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"GROSSE BETTNA, I. BAUABSCHNITT"**

<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de	LUTZ (Dipl.-Ing. FH)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE FRONREUTE 16.11.2000 / 26.03.2001 / 18.06.2001 UND 17.09.2001	 BÜRKLE (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE FRONREUTE 13.05.2002	 BÜRKLE (BM)

G VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 30.03.1998
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 03.04.1998
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 05.04.2001
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 BAUGB	AM 11.04.2001
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 25.02.2002
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 01.03./08.03.2002
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) VOM 11.03.2002 BIS 10.04.2002 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG FRONREUTE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 BAUGB	AM 13.05.2002
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (3) BAUGB	AM 27.02.2002

**Genehmigt
mit Erlass Nr. 403-621.41b**

**vom 12. September 2002
Landratsamt Ravensburg**

gez. Bönsch

DS

Die Übereinstimmung der Mehrfertigung
mit dem Original wird beglaubigt
Fronreute, den 11.10.2002

Ehmann
Gemeindeamtsrat

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE FRONREUTE
"GROSSE BETTNA, I. BAUABSCHNITT"(A) PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil)B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 4. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet, WA₁, WA₂, WA₃.
 Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.

1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. U. 4. BauNVO)
 Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert.
 Die Grundflächenzahl ermittelt sich nach der Größe des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Baugrundstücken über 1.000 m² beträgt die GRZ 0,25. Dieser Wert erhöht sich je 100 m² kleinerer Baugrundstücksfläche um 0,025 bis zum zulässigen Oberwert nach § 17 (1) BauNVO von 0,4. Zwischenwerte sind zu interpolieren. (s. Hinweise)
 Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).

1.3. WOHNUNGSANZAHL (§ 9 (1) 6. BauGB)
 Im gesamten Planungsbereich sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen (WE) zugelassen.

1.4. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
 Höhenlage der Wohngebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe -EFH-) richtet sich nach der höchsten Stelle einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Höhe einer öffentlichen Verkehrsfläche kann bis 0,3 m überschritten werden.
 Im WA₁ hat die Garagenfußbodenhöhe der Straßenhöhe, in Achse der Zufahrt, zu entsprechen (s. Ziff. 2.5.).

1.4.1. - GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.
 Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut -WH-. Max. 30% der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die

Höhenbegrenzung einzubeziehen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich an der OK Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Im WA1 darf bei Flachdächern die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von der OK Attika nicht überschritten werden. Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zul. Wandhöhe einzuhalten; an der hohen Pultdachseite darf das gemittelte Maß der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (Ermittlung s. Hinweise).

1.5. BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise -o-

abweichende Bauweise -a-

Bei der abweichenden Bauweise kann auf die Grundstücksgrenze gebaut werden sowie Gebäude als Grenzbau auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden (halboffene Bauweise). Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.5.1. - HAUSFORM

(§ 22 (2) BauNVO)

s. zeichn. Teil, Einzelhäuser (WA₁).

1.5.2. - LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)

-LR-, für Wasserzu- und Ableitungen sowie Elektroleitungen zugunsten der Gemeinde Fronreute bzw. des Energieversorgungsunternehmens

-GR-, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit s. zeichn. Teil.

1.6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO, §12 (6) BauNVO), festgelegt durch Baugrenzen und Baulinien, s. zeichn. Teil.

Auf die Baulinie (WA₁) ist je Baugrundstück auf eine Länge von mindestens 6 m das Hauptgebäude oder/und die Garage zu bauen (s. auch Fests. 1.5.).

Im WA₁ dürfen im Bereich zwischen Baulinie und Straße keine Gebäudeteile (Lichtschächte, Vordächer usw.) in diese Fläche hineinragen. Dachüberstände sind zwischen Baulinie und Straße bis 0,3 m Ausladung zugelassen, wenn sie mehr als 2,8 m über der angrenzenden Straßenhöhe liegen.

Im WA₂ sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur an den im zeichn. Teil ausgewiesenen Standorten zugelassen..

als Ausnahme kann eine Gemeinschaftstiefgarage zugelassen werden, wenn die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht auf den vorgesehenen Flächen untergebracht

werden kann. Im WA 3 sind Stellplätze nur an den ausgewiesenen Flächen zugelassen

Im WA 1 sind offene Stellplätze nur im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig..

1.7. NEBENANLAGEN

(§ 14 (1) S. 3. BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck. bis max. 40 m³ umbauter Raum begrenzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit den nachfolgenden Einschränkungen erlaubt.

Im Bereich der Leitungsrechte und des Gehrechts sind diese Anlagen nicht zulässig.

Im WA₁ sind im Bereich zwischen Straße und Baulinie Nebenanlagen nicht zugelassen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

1.8. GEBÄUDESTEL- LUNG

(§ 9 (1) 2. BauGB)

Eintragung der Firstrichtung für den Hauptbaukörper im zeichn. Teil (WA₂).

1.9. - GRÜNFLÄCHE

(§ 9 (1) 15. BauGB)

Öffentlich -ö- Fläche zur Eingrünung des Siedlungsgebietes, Kinderspielplatz und Retentionsfläche.

Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, soweit sie der ausgewiesenen Nutzung der Grünfläche dienen (Spielgeräte, Sitzbänke usw.) oder für den Wasserablauf erforderlich sind (Retentionsflächen), Pumpstation..

1.9.1. AUSGLEICHS- - FLÄCHEN / - MASSNAHMEN

(§ 9 (1) 20. BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.

Als Maßnahmen werden festgesetzt:

- Ausweisung von Pflanzgebieten im Bereich der Bebauung und der öffentlichen Grünflächen
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche am südöstlichen Plangebietsrand.

1.10. PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).

Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sind nach der Pflanzliste (s. Teil E) zu wählen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mind. 1 Baum zu pflanzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 5,0 m verschoben werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten

- sofern der Standort der Bäume nicht im Bebauungsplan festgelegt ist.
Entlang der Baulinie (WA₁) ist geschlossen eine Hecke zu pflanzen, Höhe mind. 0,7 m max. 1,6 m, soweit keine Gebäude dort erstellt sind oder Grundstückszugänge dem entgegenstehen.
- 1.11. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BauGB)
Öffentlich: Straße, Gehweg, Verkehrsgrün s. zeichn. Teil
Privat: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzstreifen) (WA₁), Zugangsfläche vor Laden (WA₂), s. zeichn. Teil
- 1.11.1. - VERKEHRSSICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) 10. BauGB)
s. zeichn. Teil. Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfriedung über 0,7 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ist unzulässig. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.
- 1.11.2. - ZU- UND ABFAHRTSFAHRTSVERBOT (§ 9 (6) BauGB)
Bereich ohne Zu- und Abfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Baugrundstück.
- 1.11.3. - FREIHALTEFLÄCHE (§ 9 (6) BauGB)
Zur Sicherung des Abstandes zur Kreisstraße 7953, s. zeichn. Teil.
- 1.12. UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNG (§9 (1) 15. BauGB, § 22 BauNVO)
Nutzungsunterscheidung, Nutzung der Grünfläche als Retentionsfläche / als Kinderspielplatz, Bauweise, Dachform s. zeichn. Teil.
- 1.13. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 LBO - BW)
- 2.1. (§ 74 (1) LBO)
DÄCHER Im WA₂ sind Satteldächer, 30 - 40° Neigung vorzusehen. Untergeordnete Bauteile können eine andere Dachform und -neigung haben. Bei Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung und Deckungsmaterial vorzusehen.
- Im WA₃ ist für den Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Neigung von 30 – 40° vorzusehen. Anbauten an den Hauptbaukörper sind mit Flachdach zu versehen. Garagen im WA₂ und WA₃ sind, soweit sie nicht in dem Hauptbaukörper integriert sind, mit Flachdach auszuführen. Unbeschichtete Metaldächer sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten.
- 2.2. (§ 74 (1) 3. LBO)
BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN Im WA₁ ist die private Verkehrsfläche (Stellplatzfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) im Belag einheitlich zu gestalten (wird im Zuge der öffentlichen Erschließung hergestellt).
- 2.3. (§ 74 (1) 3. LBO)
BODENVERSIEGELUNG Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.
- 2.4. (§ 74 (3) 2. LBO)
OBERFLÄCHENWASSER Das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Erschließungsflächen sind in die Regenwasserabläufe zu führen. Auch bei Verwendung einer Zisterne ist das restliche Oberflächenwasser in die Regenwasserabläufe zu leiten. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 2.5. (74 (3) 1. LBO)
GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist beizubehalten. Geländeveränderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Geländeausbaus. Dieser Ausbau ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
- Das Gelände hat im Anschluss an die Nachbarparzelle und die öffentliche Erschließung so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind. Dementsprechend sind Stützmauern in einem Abstand von 5 m zu diesen Grenzen nicht zugelassen. Im WA₁ ist das Gelände so herzustellen, dass die private Verkehrsfläche (Stellplatzfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) im Höhenverlauf dem der öffentlichen Straße entspricht.

2.6. NIEDERSPAN- NUNGSLEITUN- GEN

§ 74 (1) 5. LBO

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen im gesamten Planungsgebiet zu verkabeln.

D HINWEISE zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

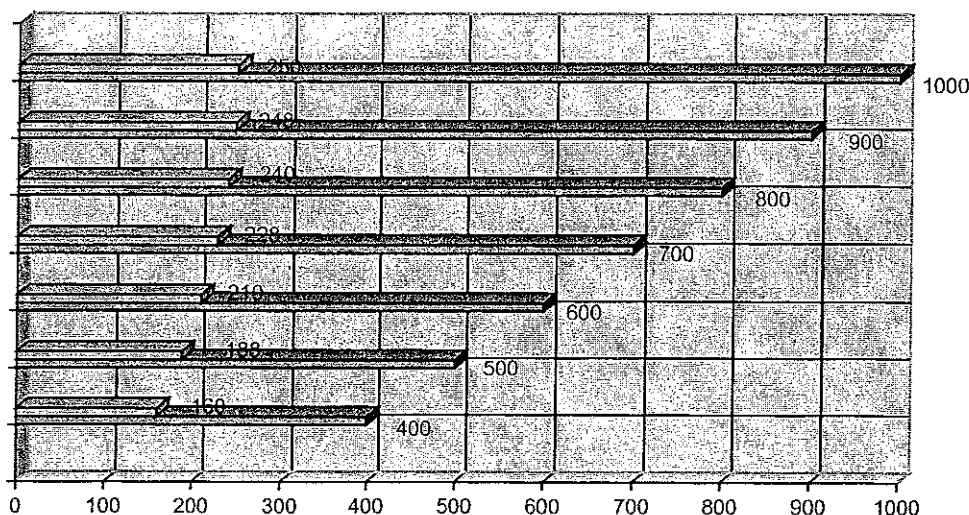
GRUNDSTÜCKE

Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- die Größe der Baugrundstücke,
- die Grundstücksgrenzen (insbes. im WA₂),

GRUNDFLÄCHEN

	Grundstücksgröße	max. Grundfläche
bis	400 m ²	160 m ²
bei	500 m ²	188 m ²
bei	600 m ²	210 m ²
bei	700 m ²	228 m ²
bei	800 m ²	240 m ²
bei	900 m ²	248 m ²
über	1.000 m ²	250 m ²



ELEKTROVERTEILUNG / STRASSENBELEUCHTUNG

Im WA₁ sind entlang der öffentlichen Straße auf den privaten Grundstücksflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entlang der Baulinie, in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke einschließlich der notwendigen Kabelführungen) vorgesehen. In diesem Bereich ist auch die Straßenbeleuchtung vorgesehen.

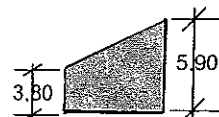
Im WA₂ sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke einschließlich der notwendigen Kabelführungen) vorgesehen. In diesem Bereich ist auch die Straßenbeleuchtung vorgesehen.

WANDHÖHEN

Bei Pultdächern ist die Wandhöhe an der oberen Pultdachseite wie folgt zu ermitteln:

$$\frac{WH \text{ max.zul.} + GH \text{ max.zul.}}{2} = \text{max.zul. Wandhöhe}$$

$$\frac{3,80\text{m} + 8,00\text{m}}{2} = 5,90\text{m}$$



HÖHENLAGE KANAL

Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals ermöglicht die Entwässerung der Untergeschosse im natürlichen Gefälle (Geschosshöhe UG ca. 2,5 m). Eine zentrale Hebeanlage wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche installiert. Der Regenwasserkanal wird in ca. 0,8 – 1,2 m Tiefe unter dem vorhandenen Gelände verlegt. Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude als sog. „Weiße Wanne“ auszubilden.

HINWEISE zu den örtlichen Bauvorschriften

STELLPLÄTZE / GARAGEN

Diese sind nur teilweise im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Im WA₁ sind offene Stellplätze nur zwischen der im Plan eingetragenen Baulinie und der Straßenbegrenzung zulässig (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung).

GELÄNDE- SCHNITTE

Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.5. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

BAUGRUBENAUS- HUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.5..

DRAINAGEN

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen. Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.

**OBERFLÄCHEN-
WASSER**

.Zur Flächenbefestigung sind Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten –z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen-. Die Verpflichtung zur schadlo- sen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstü- cken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung dürfen keine lediglich gering ver- unreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutz- wasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer füh- ren auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren ihre Reinigungsleistung.

<u>E</u>	<u>PFLANZLISTE</u>	
Als Bäume:	<ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn - Bergahorn - Schwarzerle/Roterle - Birke - Hain-Weißbuche - Esche - Gemeine Kiefer - Zitterpappel - Vogelkirsche - Traubenkirsche - Stieleiche - Gemeine Eberesche - Winterlinde - Apfel / Hochstämme - Birnen / Hochstämme - Zwetschgen / Hochstämme - Kirschbaum / Hochstämme - Walnuss / Hochstämme / Sämlinge 	<ul style="list-style-type: none"> (Acer campestre) (Acer pseudoplatanus) (Alnus glutinosa) (Betula pendula) (Carpinus betulus) (Fraxinus excelsior) (Pinus sylvestris) (Populus tremula) (Prunus avium) (Prunus padus) (Quercus robur) (Sorbus aucuparia) (Tilia cordata) in Lokalsorten in Lokalsorten
Als Sträucher:	<ul style="list-style-type: none"> - Hartriegel - Haselnuss - Liguster - Heckenkirsche - Schlehe - Hundsröse - Salweide - Schwarzer Holunder - Wolliger Schneeball - Gemeiner Schneeball 	<ul style="list-style-type: none"> (Cornus sanguinea) (Corylus avellana) (Ligustrum vulgare) (Lonicera xylosteum) (Prunus spinosa) (Rosa canina) (Salix caprea) (Sambucus nigra) (Viburnum lantana) (Viburnum opulus)
Als Kletterpflanze:	<ul style="list-style-type: none"> - Waldrebe - Gemeiner Efeu 	<ul style="list-style-type: none"> (Clematis vitalba) (Hedera helix)
Als Hecke:	<ul style="list-style-type: none"> - Hain-Weißbuche - Liguster, immergrün - Liguster - Eibe 	<ul style="list-style-type: none"> (Carpinus betulus) (Ligustrum vulgare atrov.) (Ligustrum vulgare) (Taxus baccata)

Nicht zu pflanzen sind Gehölze wie Weißdorn, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

F BEGRÜNDUNG zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebiets, Umfang des Eingriffs) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich

Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Fronreute besteht eine Nachfrage zum Bau von Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan soll diesem Bedarf Rechnung tragen.

Planungsvorgaben

Im Jahr 1999 führte die Gemeinde Fronreute einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Die vom Kreisplanungsamt entwickelte Lösung bekam in diesem Verfahren den Zuschlag und wird im wesentlichen in der im Wettbewerb aufgezeigten Form umgesetzt.

Vorgaben in der Ausschreibung des Wettbewerbes waren:

- Im Vorentwurf sollte eine Planung für das gesamte Gebiet nach dem Flächennutzungsplan vorgenommen werden.
- Die Erschließung muss sehr kostengünstig erfolgen. Der Bebauungsplan sollte auch darauf ausgerichtet werden, dass die Gemeinde höchstens alle 2 Jahre 6 – 8 Grundstücke erschließen kann.
Eine sogen. Nestbebauung ist anzustreben.
- Die Grundstücksgrößen sollten zwischen 300 und 800 m² schwanken.
- Die Bebauung sollte mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern erfolgen.
- Die Erschließung sollte von der Mochenwanger Straße aus erfolgen.

Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Im Wettbewerbsentwurf enthaltenen MaßnahmenFließender Verkehr:

Klare Orientierung durch Ringstraßen mit strahlenförmig angeordneten Stichstraßen (Bauabschnitte).

Die einzelnen Wohnbereiche werden vom fließenden Verkehr auf der Ringstraße nicht belästigt. Die Mochenwanger Straße soll als „Landstraße“ ohne Anbaumöglichkeit bestehen bleiben.

Platzbildungen:

- a) am Bürgerhaus - KiGa
- b) an der Ringschließung als Straßenaufweitung
- c) in den Wohnhöfen

Fußgänger und Radfahrer:

Verbindung der Wohnhöfe untereinander mit Anschluss an bestehenden Feldweg im Osten

Spielplätze:

Kinderspielplätze im 1. Bauabschnitt, Spielmöglichkeiten für Kinder im Bereich der Stichstraßen (Spielstraße).

Ruhender Verkehr:

Sammelgaragen für westliche Bebauung (wahlweise Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser).

Öffentliche Parkplätze entlang der Ringstraße, private Stellplätze innerhalb der Wohnhöfe.

Baustruktur:

Im Westen frei aufreihbar, 1 ½ bis 2-geschossig, Ausrichtung nach Süden. Im Osten Einfamilienhäuser 1 ½ oder 2-geschossig (je Gruppe einheitlich). Siehe dazu möglich Grundrissvorschläge. Ausrichtung aller Aufenthaltsräume nach Süden oder Südwesten.

Ausbildung einer neuen Ortsrandsituation:

Streuobstwiese im Süden der Planungsfläche (bestehend). Lockere Bepflanzung des östlichen Ortsrandes, der Retentionsflächen, des Spielplatzes mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (öffentliche Fläche).

Grünverzahnung:

Zwischen den bestehenden Streuobstwiesen und dem südlichen Siedlungsrand. Alleenantige Bepflanzung der Mochenwanger Straße mit großwachsenden Bäumen, z.B. Linden (öffentlicher Bereich).

Innere Durchgrünung:

Im privaten Grundstücksbereich entlang der Entwässerung.

Durchgrünung im öffentlichen Straßen- und Platzbereich.

Freihalten von Blickbeziehungen:

Ins Schussental Richtung Baidt / Baienfurt / Weingarten.

Ableitung der Oberflächenwässer:

Im Trennsystem durch offene oder geschlossene Gräben (Verwirklichung abschnittsweise).

Anlage von Retentionsflächen:

Zur Aufnahme der Dachflächen- und Straßenwässer, offenes Becken mit verzögertem Abfluss vom Vorfluter (kein Dauerwasserstau).

Minimierung der Flächenversiegelung:

Durch Verwenden offener Beläge im privaten und, soweit möglich, im öffentlichen Bereich.

Ableitung des häuslichen Abwassers:

(Bad, WC, Küche) zur Kläranlage.

Abgrenzung der Aufstellung

Der Bebauungsplan stellt den 1. Abschnitt des Gesamtgebietes dar, das im Süden beginnt und sich in weiteren Abschnitten nach Norden entwickeln wird. Im Süden grenzt die als Grünland genutzte Parzelle 973/1 an. Südlich dieser Parzelle grenzt eine 30-60 m tiefe Streuobstwiese an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Mochenwanger Straße (K 7953) begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch die als Grünland genutzte Parzelle 966 begrenzt und im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg Parz. 949. Durch das Gebiet führen Abwasserleitungen. Im Westen besteht ein Regenrückhaltebecken. Vorübergehende Geruchs- und Lärmbelästigungen durch das bestehende Regenüberlaufbecken sind nicht auszuschließen. Die vorhandenen Elektro-Freileitungen sollen im Zuge der Erschließung als Erdkabel verlegt werden

Erschließung

Das Plangebiet wird, über eine Erschließungsspanne, die parallel der Mochenwanger Straße geführt wird an die Mochenwanger Straße angebunden. Westlich dieser Erschließungsspanne werden in 3 Reihen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser angeordnet, die jeweils in Ost-West-Richtung gereiht sind. Entlang der Erschließungsspanne werden die Garagen als Sammelgaragen angeordnet, so dass der innere Bereich dieser Bebauung vom ruhenden Verkehr freigehalten wird. Die Andienung über eine 4 m breite Straße ist aber möglich.

Östlich dieser Erschließungsspanne werden zwei Erschließungsstiche mit Wendehammer geführt, an die jeweils nördlich und südlich die Einfamilienhäuser gereiht werden.

Die im Westen geplante Bushaltestelle kann bei der Erweiterung des Bebauungsplanes und Verlängerung der ringförmigen Erschließungsstraße entfallen. Diese Fläche bleibt im öffentlichen Eigentum und kann bei Bedarf zur Erweiterung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens herangezogen werden.

Grünordnung

Der im Flächennutzungsplan enthaltene Grünkeil wird nach Osten verlagert. Dadurch ist es möglich in diesem, dem tiefstgelegenen Bereich des Plangebietes, für das Oberflächenwasser in eine Retentionsmulde zu bilden und das Oberflächenwasser nach Süden im Bereich der Grünfläche abzuleiten. Bei einer Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung kann dieser Grüngürtel fortgesetzt und weitere Retentions- und Grünflächen hergestellt werden.

Die Fläche zwischen den Gebäudezeilen wird als große zusammenhängende Grünfläche mit der östlichen Grünfläche verzahnt.

Es würde dem Planungskonzept widersprechen wenn dieser Grünbereich mit Stellplätze und Garagen gestört würde. Dies wäre jedoch zu erwarten, wenn die Nutzung der Gebäude mehr als 2 Wohnungen je Gebäude im Bereich des WA₁ zuließe. Einerseits soll ein geschlossener Straßenraum entstehen, zum anderen der innere Grünbereich von baulichen Nutzungen frei bleiben. Die Möglichkeiten der Anordnung von Stellplätze und Garagen ist unter diesen Vorgaben begrenzt. Es werden deshalb je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zugelassen.

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie fordert das Anpflanzen von Bäumen mit heimischem Laubgehölz. Dies soll zu einer guten Durchgrünung des Plangebietes führen.

Im Bereich des WA₁ werden die im Plan eingetragenen Bäume –auch auf privaten Flächen- als Teil der Erschließung von der Gemeinde gepflanzt.

Entwurfselemente

Besondere Bedeutung hat hier die Gestalt des öffentlichen Verkehrsraums. Der Straßenraum soll eine klar erfassbare Abgrenzung aufweisen, begrenzt durch die Gebäude und durch geschlossene Hecken. Parallel der Fahrbahn ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Der Belag dieser privaten Flächen soll einheitlich gestaltet und auf den Belag der Straße abgestimmt sein. Stellplätze im Inneren der Bauquartiere würden bei den dann folgenden Zufahrten und Öffnungen, der Zielsetzung eines geschlossenen Straßenraumes entgegenstehen.

Der Bebauungsplan sieht deshalb entlang dieser Straßen eine Baulinie vor. Auf diese Baulinie soll je Bauparzelle auf eine Länge von mindestens 6 m ein Gebäude (Wohnhaus oder Garage) gestellt werden. Die Zwischenbereiche sollen über ein Pflanzgebot mit einer Hecke geschlossen werden. In Ziff. 1.11. der textlichen Festsetzung ist deshalb das Pflanzen einer geschlossenen, geschnittenen Hecke gefordert.

Mit dieser Maßnahme wird der Straßenraum, auf eine Breite von ca. 9 m, einheitlich gestaltet.

Festsetzungselemente

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Nutzungskonflikte auszuschließen sind in § 4 (3) BauNVO als Ausnahme enthaltenen Nutzungen ausgeschlossen (Beherbergungsgewerbe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Abfahrtsrampen zur Unterbringung der PKW in Untergeschossen (deshalb u.a. keine Geländeabgrabung zul.) oder Stellplätze

und Garagen im straßenabgewandten, rückwärtigen Bereich der Bebauung sind auszuschließen, da dann folgende Zufahrten dem angestrebten Ziel des geschlossenen Straßenraumes widersprechen; Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zu vereinbaren mit den vorgesehenen ungestörten, zusammenhängenden Grünbereichen.

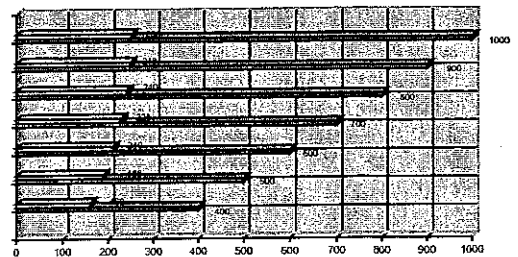
Im WA₂ wurden keine Grundstücksgrenzen eingetragen, da die Teilung der Grundstücke offen ist, da sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser dort möglich sein sollen. Die Festlegung einer abweichenden Bauweise ermöglicht den Bau von Grenzbauten.

Im WA₂ sind entlang der Haupterschließungsstraße die Garagen als Sammelgaragen für die Gebäude im Bereich des WA₂ angeordnet. Vorgesehen ist, dass die Grundstücke real geteilt werden. Da Grenzgaragen in der Länge beschränkt sind, ist es erforderlich, dass auf der angrenzenden Parzelle eine Baulast eingetragen wird (Text Ziff. 1.5.3.). Denkbar ist im Bereich des WA₂ auch eine Gemeinschaftstiefgarage, die von der Haupterschließungsstraße aus angefahren wird. Im Textteil Ziff. 1.6. ist dies als Ausnahme vorgesehen.

Im WA₃ (neben dem vorhandenen Bürgerhaus) ist ein Einzelhandelsgeschäft für den täglichen Bedarf vorgesehen. Auf der westlichen Vorfläche zur Straße vor diesem Gebäude ist daher ein öffentliches Gehrecht eingetragen.

Um den Gehwegbereich vom Parkplatzbereich optisch zu trennen ist zwischen diesen beiden Bereichen eine Sichtschutzmauer vorgesehen.

Die zulässigen Grundflächen wurden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße gestellt. Es soll somit erreicht werden, daß sowohl die Grundstücksgröße die überbaubare Fläche bestimmt, zugleich aber auch bei stark voneinander abweichenden Grundstücksgrößen die Gebäude in ihrer Grundfläche ähnlich sind.



Reihe 1 = Grundfläche
Reihe 2 = Grundstücksfläche

Ausgleichsbewertung

Im Bebauungsplan ist die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung dargestellt. Hierzu wurde eine Bestandserhebung und –Bewertung der Planungsfläche hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung erarbeitet und ins Verhältnis zu den diese Eingriffe ganz oder teilweise ausgleichenden Maßnahmen gestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen können von der Gemeinde insgesamt erworben werden. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 18.357 m ²	70 %
RÜB	ca. 263 m ²	1 %
Straßen- u. Wegeflächen	ca. 3.446 m ²	13 %
Verkehrsrgrün	ca. 321 m ²	1 %
Grünflächen öffentlich (Retention)	ca. 2.751 m ²	11 %
Grünflächen öffentlich Spielplatz	ca. 1.108 m ²	4 %
Gesamtfläche	ca. 26.246 m²	100 %

Kosten

Der Gemeinde Fronreute entstehen bei der Durchführung der Planung keine Kosten, da die Erschließung mit einem Erschließungsträger durchgeführt wird.

Technische Infrastruktur

Ein Bodengutachten vom Ing.-Büro Dr.-Ing. G. Ulrich in Leutkirch ergab, dass insbesondere im östlichen Planungsbereich eine Versickerung von Oberflächenwasser nach der im Gutachten dargestellten Sachlage nicht machbar ist. ...“Das im Bebauungsplan vorgesehene Konzept der Retentionsflächen erscheint praktikabel wobei ein Überlauf zur Vorflut bzw. zum bestehenden Regenwasserkanal vorzusehen ist.“

Im Bebauungsplan wird daher im südöstlichen Bereich ein Retentionsbecken vorgesehen, das in einen südlich des Beckens gelegenen Wassergraben entwässert. Die Notentlastung des Retentionsbeckens erfolgt in das bestehende Regenwasserableitungssystem. Oberflächenwässer aus dem Baugebiet werden über geschlossene Leitungen zu dieser Retentionsfläche geführt.

Für die das Plangebiet querende Leitungstrasse (Abwasserleitungen) ist ein Schutzstreifen auf jeder Seite von jeweils 5 m vorgesehen. Dies ist erforderlich, da die Leitung in einer geringen Tiefe liegt (ca. 0,8 m). Bei Abgrabungen für Untergeschosse im Bereich der Leitung bestünde ansonsten die Gefahr, dass durch Geländebewegung die Leitung beschädigt würde.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung steht das öffentliche Leitungsnetz zur Verfügung.

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften

Gebäudegestalt

Bis auf die Regelungen zur Gestalt des Straßenraumes (Baulinie, Hecken, Belagsgestalt) ist der Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Gebäudegestalt zurückhaltend. Die weiteren Festsetzungselemente beschränken sich auf die Höhenlage der Gebäude, die Höhen der Gebäude.

Abwasser

Das Gebiet soll entsprechend den geltenden wassergesetzlichen Regelungen modifiziert entwässert werden. Niederschlagswässer werden, getrennt vom Schmutzwasser, in einem speziellen (Regenwasser-)Leitungssystem erfasst. Zur Verzögerung des Wasserabflusses wird das Niederschlagswasser vor der Zuleitung ins Gewässer (Wassergraben) in ein öffentliches Retentions-(Rückhalte-)becken geleitet. Diese Oberflächenwasserableitung bedingt, dass keine Gefahr der Schadstoffeintragung in den natürlichen Wasserlauf besteht. Das Schmutzwasser wird über eine eigene Leitung erfasst und der bestehenden Schmutzwasserleitung im Plangebiet zugeleitet.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Stand: Januar 2001

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

- Geologie, Boden
Im Plangebiet stehen nacheiszeitliche Niederterrassenschotter der Würmeiszeit mit Böden der Jungmoränenlandschaft an. Als Bodenart ist kiesig-lehmiger Sand anzunehmen. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden mit geringer Entkalkungstiefe ausgebildet. Im westlichen Bereich des Flurstücks 972 existiert ein überdecktes Regenüberlaufbecken, indessen Umfeld sind Bodenhorizonte gestört.
- Wasser
Aufgrund der momentan ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Eine Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist anzunehmen. Im Zuge von Flurbereinigungsmaßnahmen wurde die Plangebietsfläche drainiert, die Sammler leiten in Gräben östlich des Plangebietes (Vorfluter zur Schussen).
- Klima
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 445 bis 450 m über NN und ist schwach ostexponiert. Die Hauptwindrichtung liegt bei Nord. Die vorhandenen offenen Flächen haben Funktion als Kaltluftentstehungszonen.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Das Plangebiet unterliegt momentan folgender Nutzung:
 - Flurstück 972 als Acker, z.Zt. Stilllegungsfläche
 - Flurstück 970 als AckerIm westlichen Bereich des Flurstücks 972 existiert ein überdecktes Regenüberlaufbecken.
Im gesamten Plangebietsbereich sind Gehölze sowie sonstige schützenswerte Biotopstrukturen nicht vorhanden.
- Umgebung des Plangebietes
Im Süden historisch gewachsener Ortsrand mit dichtem Streuobstgürtel, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzfläche, im Westen die Kreisstraße 7953, anschließend bebaute Flächen.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha. Davon sind allerdings ca. 0,4 ha öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Prognose der Einwirkungen auf die Naturraumfaktoren, entstehende Zielkonflikte:

- Boden
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung teilweise entzogen.
Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.
- Klima, Luft
Ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungszonen ist zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen, deren Biotopwert als gering einzustufen ist.
- Landschaftsbild, Erholung
Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine weitere Verlagerung des nordöstlichen Siedlungsrandes.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffes vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breitfugiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege usw.,
- Sammeln des Regenwassers aus der Dachentwässerung, Zuleitung zu einem Retentionsbecken (ohne Dichtung). Ableitung des Überlaufes über Vorfluter in die Schussen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche am südöstlichen Plangebietsrand, Bepflanzung der Retentionsfläche mit standortgerechten Gehölzen.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Minderung des Eingriffes möglich.

Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Bebauung verhindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in einen Retentionsteich ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich.

Die geplante Maßnahme verändert teilweise die landwirtschaftliche Kulturlandschaft durch flächige Bebauung. Die Eingrünung des Gebietsrandes mit Großbäumen ermöglicht die Wiederherstellung der dem Landschaftsbild entsprechenden Strukturen.

Insgesamt wird mit der Durchführung von eingriffsmindernden sowie ausgleichenden Maßnahmen im Vergleich zur derzeitigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.