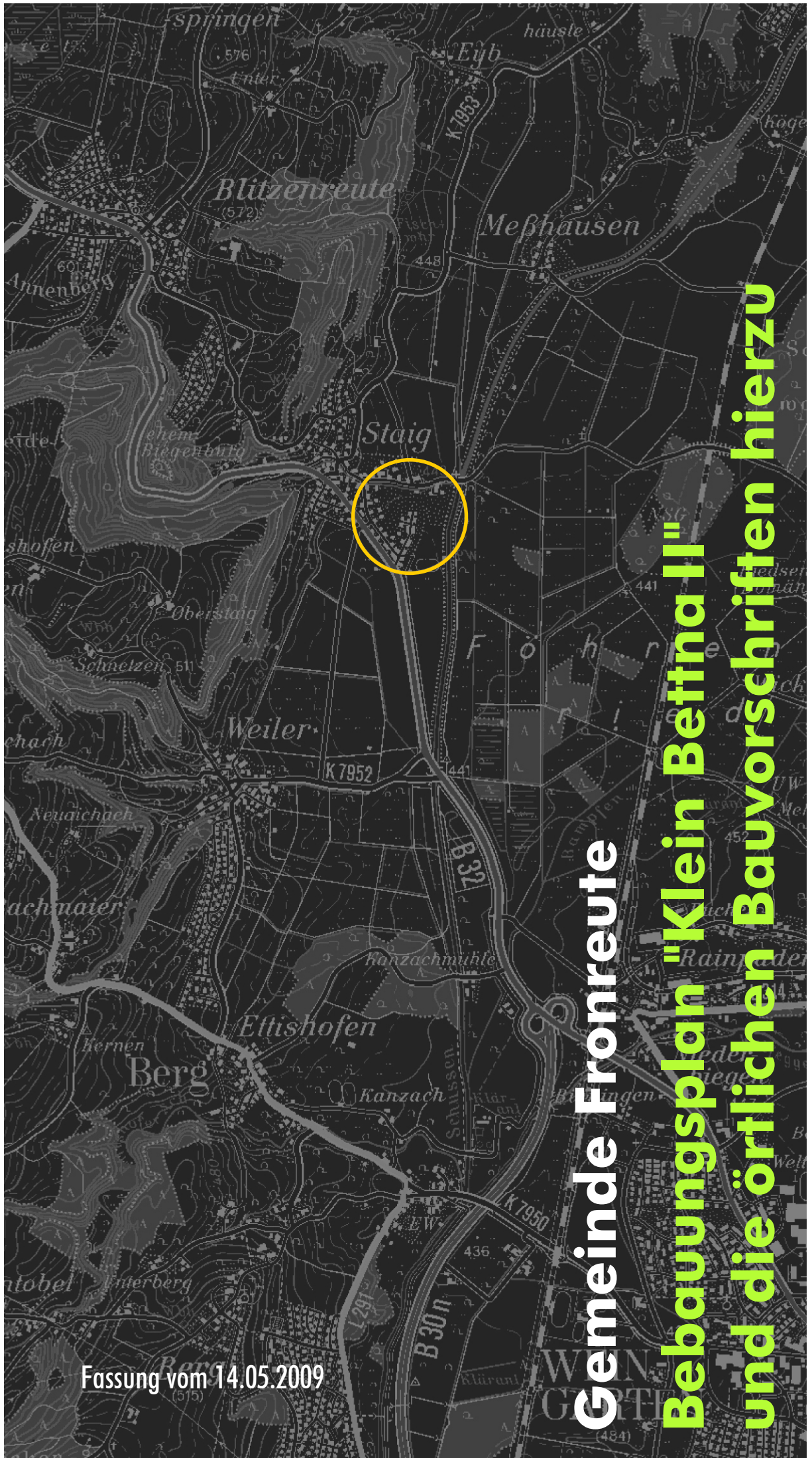


Fassung vom 14.05.2009

**Gemeinde Fronreute
Bebauungsplan "Klein Bettna II"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**





Inhaltsübersicht

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	36
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	45
10	Begründung – Sonstiges	47
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	50
12	Begründung – Bilddokumentation	51
13	Verfahrensvermerke	53

- 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die 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 0,40	GRZ 0,35	GR 1.000 m ²
α 	α 	0
E2/D1 W ₀	E2/D1 W ₀	SD
SD/PD/WD	SD/PD/WD	DN 24 - 46°
DN _{SD} 22 - 42°	DN _{SD} 22 - 42°	
DN _{PD/WD} 12 - 32°	DN _{PD/WD} 12 - 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 Nrn. 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. 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 Typenschablonen)

GR m²**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen)

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)

3.6 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.

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)

3.7 FH m ü. NN



Firshöhe über NN als Höchstmaß; die Firshöhe 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 Firshöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firshöhe nicht relevant.

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

- 3.8 o **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV;
siehe Typenschablonen)
- 3.9 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 20,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 3.10  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV;
siehe Typenschablonen)
- 3.11  **Baugrenze;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.12 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bei seitlicher Anordnung an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen dieser und der Garage ein Mindestabstand von 2,50 m zu wahren. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
- 3.13 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
— D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

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

3.14



Verkehrsflächen

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

3.15



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

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

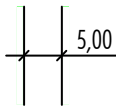
3.16



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

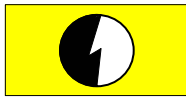
3.17



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

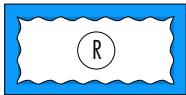
3.18



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19



Retentionsbereich

Fläche für den Rückhalt 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)

3.20

Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wasserbindenden Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.21



Öffentliche **Grünfläche 1** als innerörtliche Eingrünung

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

3.22



Öffentliche **Grünfläche 2** als Spielplatz

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

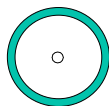
3.23



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 10 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.24



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 10 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.25



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

nung)

3.26 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Aufschüttung von Sanden, Kiesen, Schottern). Der Eintrag von Humus und die Ausbringung von Herbiziden sind zu unterlassen. Durch max. zweimalige Mahd pro Jahr (ab Mitte Juni) und die Entfernung des Mähguts frühestens am auf die Mahd folgenden Tag ist ein dauerhafter Nährstoffentzug bei gleichzeitiger Schonung der Fauna sicherzustellen.
- Die öffentlichen Grünflächen als Spielplatz und innerörtliche Eingrünung sind als Extensivwiesen unter Verwendung von Gehölzen der u.g. Pflanzliste naturnah zu entwickeln und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr 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

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.27 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. 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 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- 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) ge-

nannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

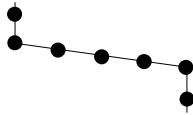
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>

Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Pimpernuss
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Staphylea pinnata
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.28



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)

3.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" der Gemeinde Fronreute.

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

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Klein Bettna II" der Gemeinde Fronreute.

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

4.2

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)

4.3

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)

4.4

DN -°

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

- 4.5 Materialien** Pultdächer mit einer Dachneigung von 12-17° sind vollständig zu begrünen. Pultdächer mit einer Dachneigung von 18-32° 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, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.6 Farben** Als Farbe für Dächer mit Dachplatten sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.7 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 Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.8 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 (bzw. gemeindliche Stellplatz-Satzung) unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.9 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 Absetz- oder Regenklärbecken ist nicht erforderlich. Das Retentionsbecken hat die Aufgabe, nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden Regenwasserkanal in der "Talstraße" abzugeben und die Differenz zum darüber hinausgehenden Zufluss zwischenspeichern.

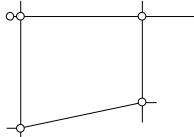
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

5.1



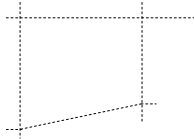
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

5.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.5

991/1

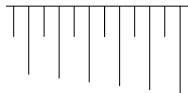
Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.6



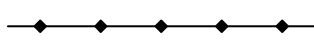
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

5.7



Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung);

5.8



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier Stromleitungen der EnBW. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu verlaufenden Leitungen sind zu verlegen.

5.9

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

- 5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zum Schutz des FFH-Gebietes "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Die Lampen sollten vollständig insektendicht eingekoffert und in den Nachtstunden (22—06 Uhr) so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet werden. Für die Lichtmasten wird eine Höhe von maximal 4,00 m empfohlen. Die insektenfreundliche Beleuchtung sollte im gesamten Geltungsbereich verwendet werden.
- 5.11 Grundwasserdichte Untergeschoße** Innerhalb der Baugebiete ist mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.12 Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz** Das zentrale Retentionsbecken ist ein begrüntes, auf öffentlichem Grund flächig angeordnetes und in Erdbauweise hergestelltes Becken mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2. Es weist ein Auslaufbauwerk mit Drosseleinrichtung, eine Notentlastung (für größere und seltenere Regenereignisse als der Bemessungsniederschlag) und den eigentlichen Rückhalteraum auf. Ein Dauerstau im Becken wird insoweit vermieden, da die Drosselabläufe am tiefsten Punkt des Beckens angeordnet werden. Durch die Vermeidung von Dauerstauzonen wird einer Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche vorgebeugt.
- 5.13 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 öf-

fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Fronreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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).

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Die Verwendung von Aluminium, beschichtetem Zink oder Kunststoffteilen wird empfohlen.

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.

Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich gering verunreinigte Grund-, Tag- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren die Reinigungsleistung.

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

5.14 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.

5.15 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354), § 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 "Klein Bettna II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.05.2009.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Klein Bettna II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.05.2009. Dem Bebauungsplan "Klein Bettna II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.05.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,- € (Fünfzigtausend 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
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zur Retention von Niederschlagswasser

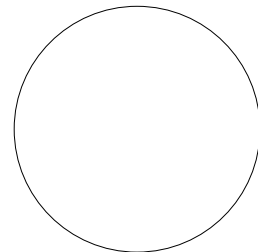
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Klein Bettna II" 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

.....
(Bürgermeister Spieß)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils "Staig" der Gemeinde Fronreute.
- 7.1.1.2 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der größte Teil der überplanten Fläche als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Bereich als Mischbaufläche (MI) und im Norden an das Planungsgebiet angrenzend ist eine Trenngrünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.
- 7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient überwiegend der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung.
- 7.1.1.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Eingliederung in die bestehenden Strukturen, die Schaffung von Grundstücken unterschiedlicher Größe für die ortsansässige Bevölkerung sowie die Ermöglichung von unterschiedlichen und zeitgemäßen Bauformen.
- 7.1.1.5 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden mehrere unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.
- 7.1.1.6 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, sowohl das neue Gebiet in die bestehende Siedlungsstruktur einzubinden als auch einen eigenständigen Gebietscharakter mit einer funktionierenden Erschließung zu schaffen.
- 7.1.1.7 Der verkehrliche Anschluss des zu überplanenden Bereiches erfolgt über den "Öschweg" und die "Talstraße". Diese sind über die "Schussenstraße" mit dem Ortskern verbunden.
- 7.1.1.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgen im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 7.1.1.9 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Ferner bedarf es keinem Ausgleich bzw. keiner Abarbeitung der Eingriffs-Regelung.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils "Staig" der Gemeinde Fronreute. Das Planungsgebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende Be-

bauung an. Von Norden wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die zu überplanende Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten wird ein Grundstück mit bereits vorhandener Bebauung in den Geltungsbereich aufgenommen.

- 7.1.2.2 Im südwestlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Klein Bettna", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 977 (Teilfläche), 986/2, 989, 990, 991/1, 991/2, 992 (Teilfläche), 1015, 1015/2.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Schussen-Becken und dem westlich liegenden Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Westen ein bereits bebautes Grundstück mit einem Gewerbebetrieb sowie ein Umspannwerk im Osten. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein stetiges Gefälle von Westen nach Osten auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Südosten sind unproblematisch. Lediglich gegenüber den bebauten Grundstücken im Südwesten ist ein Höhengsprung vorhanden.

7.2.2 Übergeordnete Planungen

- 7.2.2.1 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 "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse 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. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Fronreute als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden (von der Verbindlichkeit ausgenommen).
- 7.2.2.3 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.
- 7.2.2.4 Der im Osten östlich der Schussen verlaufende regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.2.5 Die Gemeinde Fronreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des zu überplanenden Gebietes Wohnbaufläche (W) vor, ein

kleiner Bereich im Nordwesten ist als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Norden an das Planungsgebiet angrenzend ist eine Trenngrünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) im Nordwesten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung im Norden des Planungsgebietes kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

- 7.2.2.6 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner guten Lage im Gemeindegebiet, seiner Nähe zum Ortskern, seiner guten Verkehrsanbindung und seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.2.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.2.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.3 Erfordernis der Planung

- 7.2.3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraum-Bedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen. 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.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Fronreute geprüft, da die Fläche im Flächennutzungsplan auf Grund seiner Konfliktfreiheit und seiner guten Lage im Gemeindegebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den einzuhaltenden Abstand zu den drei sich nördlich des geplanten Wohngebietes befindenden landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen.
- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die bestehende Verkehrssituation im "Öschweg" hingewiesen.
- 7.2.4.4 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, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.5 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 Bauherrschaft 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).

7.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei 3.727 m² und folglich unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen sowie vier weitere Varianten, die sich aus den Vorentwurfs-Alternativen ableiten lassen, erarbeitet.

7.2.5.2 Die Alternativen unterscheiden sich hauptsächlich in ihrem Erschließungssystem und in ihrer durchschnittlichen Grundstücksgröße. Die Alternativen 1, 2 und 3 sehen jeweils eine Verbindungsstraße von der "Talstraße" zum "Öschweg" durch das Planungsgebiet vor. Diese Alternati-

ven beinhalten keine bis sehr wenige öffentliche Stellplätze. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen sind in diesen Alternativen mit über 600 m² eher groß. Die Alternative 4 weist hingegen keine Durchfahrtsstraße auf, sondern wird über zwei Stichstraßen erschlossen, die an die "Talstraße" bzw. an den "Öschweg" anschließen. Diese Alternative weist erheblich mehr Grundstücke auf, weshalb die durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich kleiner ausfällt. Die Alternative 5 unterscheidet sich deutlich von den vorhergehenden Alternativen, da bei ihr der Geltungsbereich um ein im Norden angrenzendes Flurstück erweitert ist. Auf Grund dieser Gebietsgröße erfolgt die Erschließung in dieser Alternative sowohl über eine Durchfahrtsstraße als auch über zwei kleinere Stiche im Westen und im Osten.

7.2.5.3 Die Variante 3.1 ist ein im Detail geänderter Vorentwurf der Alternative 3. Hierbei wurden durch das Anordnen von öffentlichen Parkplätzen im Gebiet die Grundstücke verkleinert. Bei den Varianten 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 handelt es sich um, im Detail geänderte Vorentwürfe, die sich aus der Alternative 4 herleiten. In der Alternative 4.1 ist anstelle einer Wendefläche im östlichen Teilbereich ein Wendehammer dargestellt. Die Alternative 4.2 hat die Gebäudestruktur der Alternative 4 größtenteils übernommen, allerdings ist in ihr anstelle der Stichstraßen eine durchgehende Erschließung vorgesehen. In der Alternative 4.3 wurde die westliche Wendefläche erweitert und am Ende der "Talstraße" wurde ebenfalls eine Wendefläche vorgesehen. Bei der Alternative 4.4, die der Alternative 4.3 am ähnlichsten kommt, wurde ein schmaler Bereich der nördlich angrenzenden Fläche mit in das Planungsgebiet einbezogen. Dadurch und durch ein leichtes variieren der Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurden die Grundstücksgrößen optimiert.

7.2.5.4 Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Variante 4.4 legte der Gemeinderat der Gemeinde Fronreute bewusst den Schwerpunkt auf ein Erschließungssystem mit zwei unabhängig voneinander verlaufenden Stichstraßen. Auch die Anzahl der öffentlichen Parkplätze sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße waren wichtige Entscheidungsfaktoren.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, eine in sich geschlossene, funktionierende Erschließung und städtebauliche Einheit zu schaffen. Trotzdem soll die geplante Bebauung die bestehende Bebauung ergänzen und sich harmonisch an diese anfügen.

7.2.6.2 Der Bereich des Wohngebietes ist in zwei gleichwertige Bauquartiere eingeteilt. Innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind die Gebäude so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht. Auf diese Weise werden durch die Anordnung der Gebäude zentrale öffentliche Flächen (Plätze) herausgearbeitet. Neben der o.g. Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur ist die Ausbildung eines zentralen Quartiers-Platzes als Entwurfs-Prinzip maßgebend. Als multifunktionale Fläche dient er als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke.

7.2.6.3 Für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Grundstücke werden die sich aus

den Verkehrs-Achsen ergebenden Richtungs-Systeme angeboten. Dadurch entsteht innerhalb des Quartiers ausreichend Potenzial für spannungsreiche Anordnungen Richtungs-Strukturen. Gleichzeitig findet der Bereich Einbindung in den übergreifenden städtebaulich-strukturellen Rahmen. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird verzichtet, da die vorgegebenen Straßenverläufe und Grundstücksgrenzen die Ausrichtung der Gebäude beeinflussen.

- 7.2.6.4 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. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den größten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Nordwesten ist für einen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. 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 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 Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlöslichen Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung. Auf Grund der im Norden vorgesehenen größeren Grundstücke ist in diesem Bereich eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typ 3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- 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 städtebaulich 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.

- 7.2.7.4 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.
- 7.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils 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 in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 7.2.7.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise bei den Typen 1 und 2 beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 20,00 m (jegliche Richtung). Diese Festsetzung ist erfor-

derlich, um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, ohne die umgebende Bebauung städtebaulich zu beeinträchtigen. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Für die beim Typ 3 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen.

- 7.2.7.7 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. Der einzuhaltende Mindestabstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde festgesetzt, um eine gewisse Verkehrssicherheit für Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Mit dieser Festsetzung, die verhindert dass Garagen und Carports direkt an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden dürfen, soll insbesondere erreicht werden, dass rückwärts aus Garagen stoßende Autos Fußgänger frühzeitig erkennen und keine Gefahr für diese darstellen.
- 7.2.7.8 Die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Retentionsfläche im östlichen Bereich erfolgt auf Grund der schlechten Sickerfähigkeit des Bodens.

7.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 7.2.8.1 Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich bereits eine Trafostation.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil "Staig" sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles "Staig" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Die auszuweisenden Baugebiete sind über die Einmündung in die Bundes-Straße B 32 ("Blitzenreuter Staige") hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese ist eine weitere an die Bundes-Autobahn A 96 gegeben.

- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle Fronreute-"Staig" mit der Linie 7573, die zwischen Ravensburg, Fronreute, Blitzenreute, Bad Saulgau und Herbertingen pendelt, gegeben.
- 7.2.9.3 Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der jeweilige zentrale Quartiers-Platz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen 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.
- 7.2.9.4 Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit. Die Wendefläche dient gleichzeitig als Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.
- 7.2.9.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit direkt von der "Talstraße" oder dem "Klein-Bettna-Weg" quer durch das Planungsgebiet zur "Schussenstraße" zu gelangen.
- 7.2.9.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**
- 7.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichem Lärm des im westen bestehenden Gewerbebetriebes werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) in diesem Teilbereich des Planungsgebietes ausgeschlossen.
- 7.2.10.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 7.2.10.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen. Für die Baugebiete besteht die Zielsetzung, die Stellplätze und Zufahrten durch versickerungsfähige Beläge auszuführen und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu minimieren.

7.2.11 Wasserwirtschaft

- 7.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System (SW-Kanal, RW-Kanal) zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke sowie der geplanten Wohnstraße wird dem Retentionsbecken über Regenwasserkanäle zugeführt. Eine Niederschlagswasserbehandlung in Form von Absetz- oder Regenklärbecken ist nicht erforderlich. Das Regenwasser des geplanten Planungsgebietes wird im separaten Regenwasserkanal dem Retentionsbecken zugeführt. Das Retentionsbecken hat die Aufgabe, nur eine bestimmte begrenzte Abflussmenge an den bestehenden Regenwasserkanal in der Talstraße abzugeben und die Differenz zum darüber hinausgehenden Zufluss zwischenzuspeichern. Die Drosselwassermenge wird über den bestehenden Regenwasserkanal in der Talstraße zur Verdolung am Sportheim geleitet. Der von dort weiterführende offene Graben, der auf Grund landwirtschaftlicher Überfahrten abschnittsweise verdolt ist, verläuft westlich entlang der "Schussen" und mündet südlich der Kanzachmühle in die "Schussen". Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung der Baugebiete den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt.
- 7.2.11.4 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus wasserwirtschaftlichen Gründen. Für die Baugebiete besteht die Zielsetzung, die Stellplätze und Zufahrten durch versickerungsfähige Beläge auszuführen.
- 7.2.11.5 Im Gewässerentwicklungsplan ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet eingetragen. Daher müssen in ausreichendem Maß Retentionsbereiche geschaffen werden.
- 7.2.11.6 Die Baugebiete werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.12 Geologie

- 7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist

eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.2.13 Gebäudetypen

- 7.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist bis auf eine kleine Fläche im Westen und die nördliche Häuserzeile im gesamten Bereich 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.
 - Typ 2 ist im nördlichen Bereich des Planungsgebietes 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 0,35 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen.
 - Typ 3 ist im westlichen Teil der Planung vorgesehen. Dieser Typ deckt den Bestand des bestehenden Gebäudes ("Schussenstraße 9") ab. Zudem stellt er die für den Gewerbebetrieb erforderliche Umsetzbarkeit von kompakter und flächensparender Bauweise sicher. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten nur für den Fall des Verlustes des Gebäudes ein.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren
gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Klein Bettna II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet umfasst die südliche Hälfte einer Freifläche, die im Osten des Ortsteiles "Staig" der Gemeinde Fronreute liegt. Das Gebiet grenzt im Süden, Osten und Westen an bestehende Bebauung an, im Norden liegt die zweite Hälfte der bestehenden Freifläche. Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Streuobstwiese mit etwa dreißig Obst-Hochstämmen sowie eine Mähwiese. Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche befindet sich eine deutlich dichtere Streuobstwiese mit etwa hundert, teils noch jungen Obstbäumen.

Die potenzielle natürliche Vegetation der Schussen-Niederung, in der das Plangebiet liegt, besteht vorwiegend aus Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wäldern. Ganz im Osten des Planbereichs können bereits die Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwälder der Schussen-Aue vorkommen. Wie oben erwähnt, besteht im Gebiet zur Zeit Wiesen-Vegetation mit verstreuten Obst-Bäumen. Der Widerspruch zwischen potenzieller natürlicher und tatsächlicher Vegetation verdeutlicht einerseits

das kritisch zu bewertende Vordringen der Siedlung in Aue-Bereiche, andererseits stellt die Streuobstwiese eine dorftypische Nutzung dar, die innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken" traditionell häufig vorkommt und aus kulturlandschaftlicher Sicht von Bedeutung ist. Die Obstbäume stellen darüber hinaus für viele Kleinlebewesen und Vögel einen vielfältigen Lebensraum dar. Besondere Artenvorkommen (seltene, bedrohte oder besonders geschützte Arten) sind im Gebiet jedoch nicht bekannt oder zu erwarten, da das Plangebiet auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und die Wiese relativ intensiv genutzt wird. Unter Betrachtung der umliegenden Flächen (Wohnbebauung, Streuobst) kann von einer allenfalls mittleren Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund ausgegangen werden.

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

Die überplanten Flächen sind Teil des westlichen Schussen-Beckens und liegen an der Hangschleppe eines Molassehanges, die im Osten des Gebietes in die Schussen-Aue übergeht. Durch regelmäßige Überschwemmungen im Gebiet lagerten sich im Laufe des Holozän in wechselnder Folge Aue-Kiese, Aue-Sande und Aue-Lehme ab. Stellenweise bildeten sich in flachen Stillwassersenkungen des Aue-Bereiches Anmoorböden aus. Die Aue-Sedimente verwitterten in ihrem oberen Bereich zu Verwitterungslehm. Über diesem lagert Mutterboden.

Der vorherrschende Bodentyp ist (meist kalkhaltiger) Gley, in den niedriger gelegenen Bereichen ganz im Osten können bereits die Auen-Gleye der Schussen-Niederung vorkommen (Bodenkarte von Baden-Württemberg, Blatt 8123 Weingarten, 1996). Die Böden weisen eine mittlere natürliche Fruchtbarkeit auf. Aus Sicht der Landwirtschaft sind die Flächen jedoch auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers und der damit verbundenen Frostempfindlichkeit nur als Grünland sinnvoll nutzbar. Bei den Gleyen handelt es sich um Grundwasser-Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen. Als Sonderstandorte im Hinblick auf den Wasserhaushalt haben Gleye als Wuchsort für die natürliche Vegetation eine große Bedeutung, da einige seltenere Pflanzengesellschaften an den hohen Wasserstand gebunden sind. Für eine Bebauung sind die Böden nur sehr bedingt geeignet, da der Verwitterungslehm nur als mäßig tragfähig einzustufen ist. Außerdem reagieren die unter dem Lehm liegenden Aue-Sedimente wegen ihrer organischen Bestandteile auf Belastungen durch Bauwerke mit großen, räumlich variierenden Setzungen.

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

Während der Untersuchungen zum Baugrund-Gutachten der BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 30.11.2007 wurde in allen Schürftgruben Grundwasser in Tiefen von 1,10 m bis 1,80 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Als Grundwasserleiter wirken der Auesand und der Auekies. Das Grundwasser liegt im gespannten Zustand vor, d.h. es ist unter den überlagernden Verwitterungslehmen eingespannt. Höhere Grundwasserstände sind nach lang anhaltenden Niederschlägen nicht auszuschließen.

Der Verwitterungslehm, der Auelehm und die Anmoorlagen sind als sehr schwach durchlässige Böden einzustufen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in diesen Böden daher nicht

möglich. Die Auesand- und Auekieslagen sind vollständig mit Wasser in gespanntem Zustand erfüllt, so dass auch in diesen Schichten Oberflächenwasser nicht versickert werden kann (siehe Baugrund-Gutachten der BauGrund Süd vom 30.11.2007). In Folge der eingeschränkten Versickerungs-Fähigkeit haben die Böden des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Gebiet selbst (vor allem jedoch die nördlich angrenzende, nicht überplante Grünfläche) ist jedoch ein wichtiger Retentionsbereich für das Hochwasser vom etwa 100 m nördlich fließenden "Baienbach".

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

Generell ist im Schussen-Becken von einer schlechten bodennahen Durchlüftung auszugehen, da Inversionswetterlagen sehr häufig sind. Im Plangebiet ist auf Grund der angrenzenden Bebauung und den im Gebiet vorkommenden Bäumen nicht damit zu rechnen, dass in größerem Umfang Kaltluft entsteht, jedoch sammelt sich Kaltluft im Allgemeinen in der Schussen-Niederung in Folge von mangelnden Abflussmöglichkeiten an. Die Bäume im Plangebiet tragen zur Frischluftbildung und Luftfilterung bei. Es handelt sich folglich um eine bioklimatisch aktive Fläche. Daher besitzt der Planbereich für das Schutzgut Klima/Luft insgesamt eine mittlere Bedeutung. Schadstoffanreicherungen in der Luft sind vom angrenzend bestehenden Anlieger-Verkehr nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

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

Der Ortsteil "Staig" liegt in der Niederung zwischen der bewaldeten Hangkante des Schussen-Beckens im Westen, die durch steile Molassehänge und -tobel gekennzeichnet ist, sowie der "Schussen" im Osten. Die größtenteils ebene Niederung, in welcher der Ortsteil liegt, ist auf Grund des nahen Flusses durch feuchte Böden gekennzeichnet, weswegen die Grünland-Nutzung (auf größtenteils entwässerten Böden) überwiegt. Das Plangebiet selbst liegt im Übergangsbereich zwischen Hangschleppe und Talgrund und ist einerseits durch die von drei Seiten angrenzende Bebauung, andererseits durch die nördlich angrenzende Streuobstwiese geprägt. Es lockert den östlichen Siedlungs-Teil von "Staig" auf und durchgrünt die bestehende Bebauung. Von der Landschaft aus ist das Gebiet nur von Osten teilweise einsehbar. Es hat als innerhalb der Siedlung liegende Grünfläche für die Naherholung eine mittlere bis hohe Bedeutung und sichert den Anliegern eine hohe Wohnqualität.

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

Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht innerhalb des Planbereiches. Westlich des Ortsteiles, in minimal etwa 200 m Entfernung vom Plangebiet, liegt das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (Nr. 8323341). Östlich des Ortsteiles liegen das FFH-Gebiet "Tobelwälder bei Blitzenreute" (Nr. 8123341) sowie das gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg (BW) kartierte Waldbiotop "Horber und Staiger Tobel" (Nr. 281234363379). Zudem finden sich entlang der "Schussen" die gem. §32 NatSchG BW kartierten Biotop "Hecken an der Schussen

von Meßhausen bis Staig" (Nr. 181234360327) und "Hecken an der Schussen von Staig nach Weiler" (Nr. 181234360331); südöstlich des Ortsteiles liegt das Biotop "Quellige Grabenböschungen am Hangfuß unterhalb Oberstaig" (Nr. 181234367032).

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

Nördlich des Plangebietes, in etwa 120 m Entfernung, befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle liegt nordöstlich des Planbereiches. Von diesen Hofstellen gehen Geruchs-Emissionen aus, die jedoch auf Grund der Entfernung der Betriebe im Plangebiet nicht zu einer erheblichen Belästigung führen. Westlich an das Plangebiet grenzt auf Fl.-Nr. 986/2 ein Härterei-Betrieb an, von dem jedoch nur in sehr geringem Umfang Lärm-Emissionen ausgehen. Durch den Kfz-Verkehr der in das Gebiet mündenden Straßen ("Klein-Bettna-Weg", "Öschweg" und "Talstraße") sind auch keine wesentlichen Lärmbelästigungen oder Schadstoffanreicherungen in der Luft zu erwarten. Für die Naherholung hat das Gebiet auf Grund der mit Bäumen bestandenen Grünfläche inmitten der Siedlung eine mittlere bis hohe Bedeutung. Die bestehende Durchgrünung sichert den Anliegern zudem eine hohe Wohnqualität.

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

Kulturgüter befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Es bestehen auch keine Blickbeziehungen zu der Wallfahrts-Kapelle im Westen von "Staig".

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

Von den landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchsbelastungen ausgehen, die wie oben erwähnt als verträglich einzustufen sind. Auch die Lärm-Emissionen von dem westlich angrenzenden Härterei-Betrieb stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Nutzungskonflikte auf Grund des vom Verkehr ausgehenden Lärms und Schadstoffausstoßes bestehen nicht. Das anfallende Schmutzwasser wird der ausreichend dimensionierten Kläranlage "Kanzach" des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Schussental" zugeführt. Für Abfälle steht außerhalb des Planbereiches eine ausreichende Zahl an Wertstoff-Inseln zur Verfügung.

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

Der Planbereich weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Erneuerbare Energien werden innerhalb des Gebietes nicht genutzt.

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende sieht für den Großteil des Plangebietes Wohnbauflächen (W) vor. Im Norden ist eine Ortsrandeingrünung sowie – im Anschluss daran – eine Grünzäsur dargestellt.

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

BauGB) bestehen nicht.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Pflanzen- und Tierarten, die auf der Grünfläche und an den Bäumen vorkommen, verlieren durch die geplante Wohnbebauung einen Großteil ihres Lebensraumes. Die bestehenden Bäume werden gefällt. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl neu zu pflanzender Bäume auf den privaten Grundstücken sowie die Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche im Westen und im Bereich des Retentionsbeckens im Osten ist jedoch auch weiterhin die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Die festgesetzte Pflanzliste gewährleistet, dass in Zukunft auch die privaten Grundstücke bevorzugt mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden, eingeführte Ziergehölze oder standortfremde Koniferen dagegen eine untergeordnete Bedeutung haben.

Das Gebiet kann in Zukunft eine ähnliche Artenvielfalt wie bisher aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich voraussichtlich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen, naturferneren Lebensräume keinen Raum.

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

Durch die geplante Errichtung neuer Baukörper wird ein Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation bzw. für die jetzt im Gebiet vorkommenden Kulturpflanzen dienen und bieten auch Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Das eintreffende Niederschlagswasser wird nicht mehr großflächig gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt kann auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers haben. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert.

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

Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine in geringem Umfang reduzierte Grundwasser-Neubildung. Da die im Plangebiet vorkommenden Böden bereits jetzt nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen, ergibt sich für das Grundwasser keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Entwässerung der geplanten Baugebiete erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser gelangt über den Schmutzwasserkanal in die Kläranlage. Das Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke wird über Regenwasserkanäle

dem Retentionsbecken im Osten des Plangebietes zugeführt. Auch das auf den öffentlichen Verkehrswegen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das Retentionsbecken geführt. Dieses gibt nur eine bestimmte (begrenzte) Menge an den bereits bestehenden Regenwasserkanal in der "Talstraße" ab (Drosselabfluss) und speichert die Differenz zum darüber hinaus gehenden Zufluss. Da über den gedrosselten Abfluss des Retentionsbeckens nicht mehr Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal abgegeben wird als im unbebauten Zustand, bleibt auch die Menge des südlich von "Staig" in die "Schussen" eingeleiteten Wassers dieselbe.

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

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen auf die Luftqualität zu erwarten. Die bestehenden Bäume, die aktuell zur Frischluftbildung und Luftfilterung beitragen, werden gefällt. Die Pflanzung von neuen Gehölzen ist jedoch durch Festsetzungen für die öffentlichen und die privaten Flächen gesichert, so dass sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

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

Durch die Planung wird ein weiterer Teil der Hangschleppen am Westrand des Schussenbeckens bebaut. Da das Plangebiet jedoch bereits jetzt durch die umgrenzende Bebauung geprägt und von der Landschaft nur von Osten her teilweise einsehbar ist, ergeben sich für das Landschaftsbild nur geringfügige Beeinträchtigungen. Für die jetzigen Anlieger geht jedoch eine wohnungsnaher Grünfläche mit relativ hoher Erholungseignung verloren.

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

Im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde abgeschätzt, ob die geplante Bebauung negative Auswirkungen auf das östlich liegende FFH-Gebiet Nr. 8323-341 haben kann (Dipl.-Biol. P. Harsch, April 2008). Im Ergebnis der Vorprüfung bestanden keine Bedenken, dass das FFH-Gebiet durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte. Es müsse jedoch ein Nachweis darüber erbracht werden, dass für die "Schussen" kein hydraulischer Stress durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus den geplanten Baugebieten entsteht. Dazu ist Folgendes zu sagen: Über den Drosselabfluss des geplanten Retentionsbeckens wird nicht mehr Niederschlagswasser an den bestehenden Regenwasserkanal abgegeben als im unbebauten (aktuellen) Zustand. Die Einleitungsmenge in die als FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" geschützte "Schussen" wird sich folglich nicht ändern, so dass es auf Grund von Einleitungen nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes kommt. Da keine weiteren Biotop oder Schutzgebiete für Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches liegen, an diesen angrenzen oder indirekt von der Planung betroffen sind, können negative Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotop ausgeschlossen werden.

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

Zwischen dem Härterei-Betrieb auf Fl.-Nr. 986/2 und der geplanten Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbenutzung fungiert. Daher ist für das neue Wohngebiet nicht mit erheblichen Lärmbelastigungen zu rechnen. Nutzungskonflikte in Folge des Verkehrs oder wegen der bestehenden Hofstellen sind auch in Zukunft nicht zu erwarten. Temporär kann es jedoch im Zusammenhang mit den Abriss- und Bauarbeiten zu Belästigungen durch Lärm oder Staubemissionen kommen. Außerdem geht die wohnungsnaher Grünfläche, welche von den Anliegern zur Erholung genutzt wird, verloren.

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

Hinsichtlich der Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

Nutzungskonflikte in Folge des Verkehrs, wegen der bestehenden Hofstellen oder wegen des westlich angrenzenden Härterei-Betriebs sind auch in Zukunft nicht zu erwarten. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin der ausreichend dimensionierten gemeindlichen Kläranlage in Berg zugeführt. Für Abfälle steht außerhalb des Planbereiches eine ausreichende Zahl an Wertstoff-Inseln zur Verfügung.

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

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen für die meisten Baugrundstücke eine für die Nutzung von Solar-Energie optimal geeignete Ausrichtung der Baukörper.

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

Die Planung steht teilweise in Widerspruch zu den Aussagen des Flächennutzungsplanes, da die Wohnbebauung weiter nach Norden vordringt als im Flächennutzungsplan dargestellt. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

8.2.2.12 Da keine Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB) bestehen, ergeben sich hier auch keine Änderungen.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

8.2.3.2 Im Nordwesten des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz vorgesehen. Im Osten des Gebietes ist auf öffentlichem Grund ein Retentionsbecken geplant. Auf beiden Grünflächen werden vorwiegend an Feuchtstandorte gebundene Bäume und Sträucher gepflanzt. Die

Bepflanzung orientiert sich damit an den örtlichen Standortbedingungen und schafft eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung. Die Grünfläche als Spielplatz dient gleichzeitig als Puffer zwischen dem Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 986/2 und den östlich davon liegenden neuen Wohngebäuden.

- 8.2.3.3 Auch im Straßenraum ist die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen, die einer zusätzlichen Durchgrünung des Planungsgebietes dienen. Die vorgesehenen Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden. Hierdurch sollen der Versiegelungsgrad verringert und die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 300 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete gewährleistet.
- 8.2.3.5 Aus gestalterischen Gründen und um private Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten naturnah zu gestalten, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.6 Die Pflanzliste enthält eine große Auswahl an heimischen Gehölzen, um einerseits die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze zu fördern, andererseits den Anwohnern noch genügend Freiheit bei der Bepflanzung ihrer Grundstücke zu lassen. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (Cotoneaster). Auch die Arten der Gattung Sorbus (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten.
- 8.2.3.10 Es erfolgt ein Hinweis auf die Vermeidung Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, um die Durchlässigkeit der Baugebiete vor allem für Kleinlebewesen

zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.

- 8.2.3.11 Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper der Typen 1 und 2 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. Doppel-, oder Reihenhaushaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Für den Typ 3 ist als Dachform das Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und sorgt gleichzeitig dafür, dass sich eventuelle Neubauten in diesem Bereich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen.
- 9.1.1.2 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.
- 9.1.1.3 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind statt dessen die Anforderungen des § 11 LBO (Gestaltung) einzuhalten.
- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firshöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 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 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.
- 9.1.1.6 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 bestimmbar. Bezugs-Größen in Frage gestellt.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Planungsgebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Anliegern darauf hingewiesen, dass seitens der umgebenden Bebauung ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben ist. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen. Durch die getroffenen Regelungen kann weitgehend sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden.

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

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für den Bereiche der Baugebiete statt.

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

10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auf die beiden über Stichstraßen erschlossenen Wohnbauquartiere zu.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,54 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,88	57,1 %
Bauflächen als MI	0,29	18,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsflächen	0,27	17,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,10	6,6 %

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 23,08 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 38
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 32,5
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 95

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Fronreute
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: das Netz der EnBW Regional AG, Biberach
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: von der Gemeinde Fronreute beauftragten Unternehmer
- 10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsfläche versiegelt (Straße)	€	170.000,-
Verkehrsfläche unversiegelt (Parkplätze)	€	45.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	40.000,-
Kanalisation Schmutzwasser	€	75.000,-
Kanalisation Regenwasser (inkl. Retentionsbecken)	€	115.000,-
Wasserversorgung	€	45.000,-
Gesamt	€	490.000,-

- 10.2.2.8 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).

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

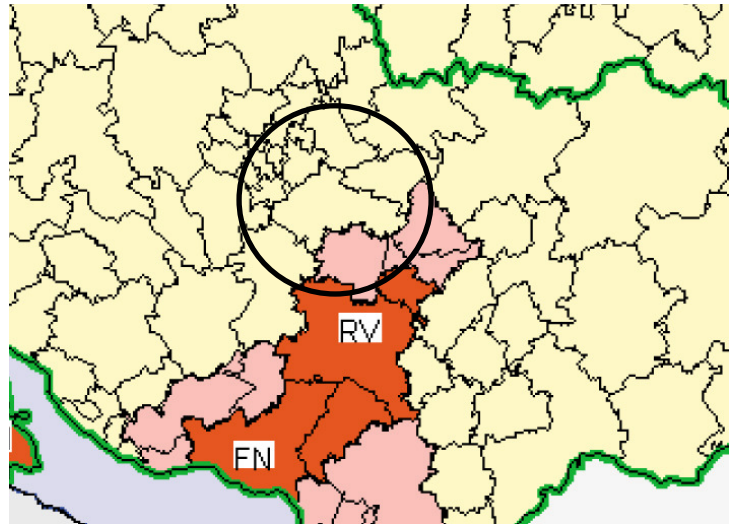
10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 17.03.2009 fanden die Überlegungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.03.2009 wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform
- Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift zu Zisternen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

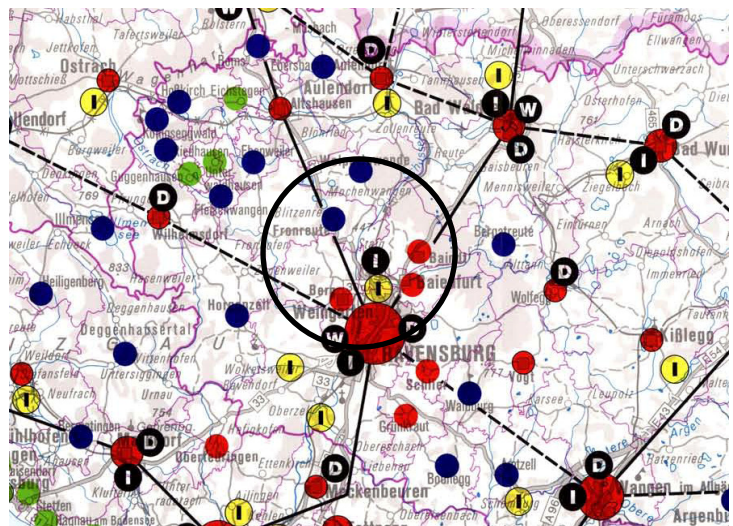
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 14.05.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.06.2009 enthalten):

- redaktionelle Aufnahme der Festsetzung zu Versorgungsflächen für Elektrizität in den Textteil
- Änderung der Festsetzung zum Retentionsbereich
- Änderung des Hinweises zu grundwasserdichte Untergeschoße
- Änderung der Bezeichnung des Hinweises in Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz und Ergänzung des Hinweises
- Änderungen und Ergänzungen 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 Wohnbaufläche (Planung) und Mischgebiet (MI)



Blick vom südöstlichen Teil des Planungsgebietes nach Süden entlang der "Talstraße", über die der östliche Bereich des Planungsgebietes erschlossen ist. Im Vordergrund rechts im Bild Gebäude "Talstraße 27".



Blick vom südwestlichen Teil des Planungsgebietes nach Südwesten entlang des "Öschweges", über den der westliche Planungsbereich angebunden ist. Im Vordergrund der Höhengsprung.



Blick von Osten über das Planungsgebiet in Richtung Westen auf den bestehenden Siedlungsrand.



Blick von Nordwesten über das Planungsgebiet in Richtung Osten.



Blick von Norden auf den westlichen Planungsbereich. Das zweite Gebäude von rechts ist der im Westen des Planungsgebietes bestehende Gewerbebetrieb "Schussenstraße 9". Rechts im Vordergrund das Gebäude "Schussenstraße 3".



Blick auf die unmittelbar im Süden an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung. Links im Bild das Gebäude "Wandernden 3".



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

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.12.2008 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 26.02.2008 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 (Entwurfsfassung vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

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

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

Fronreute, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.02.2009
Plan geändert am: 17.03.2009
Plan geändert am: 14.05.2009

Planer:

.....

(i. A. N. Doll)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

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