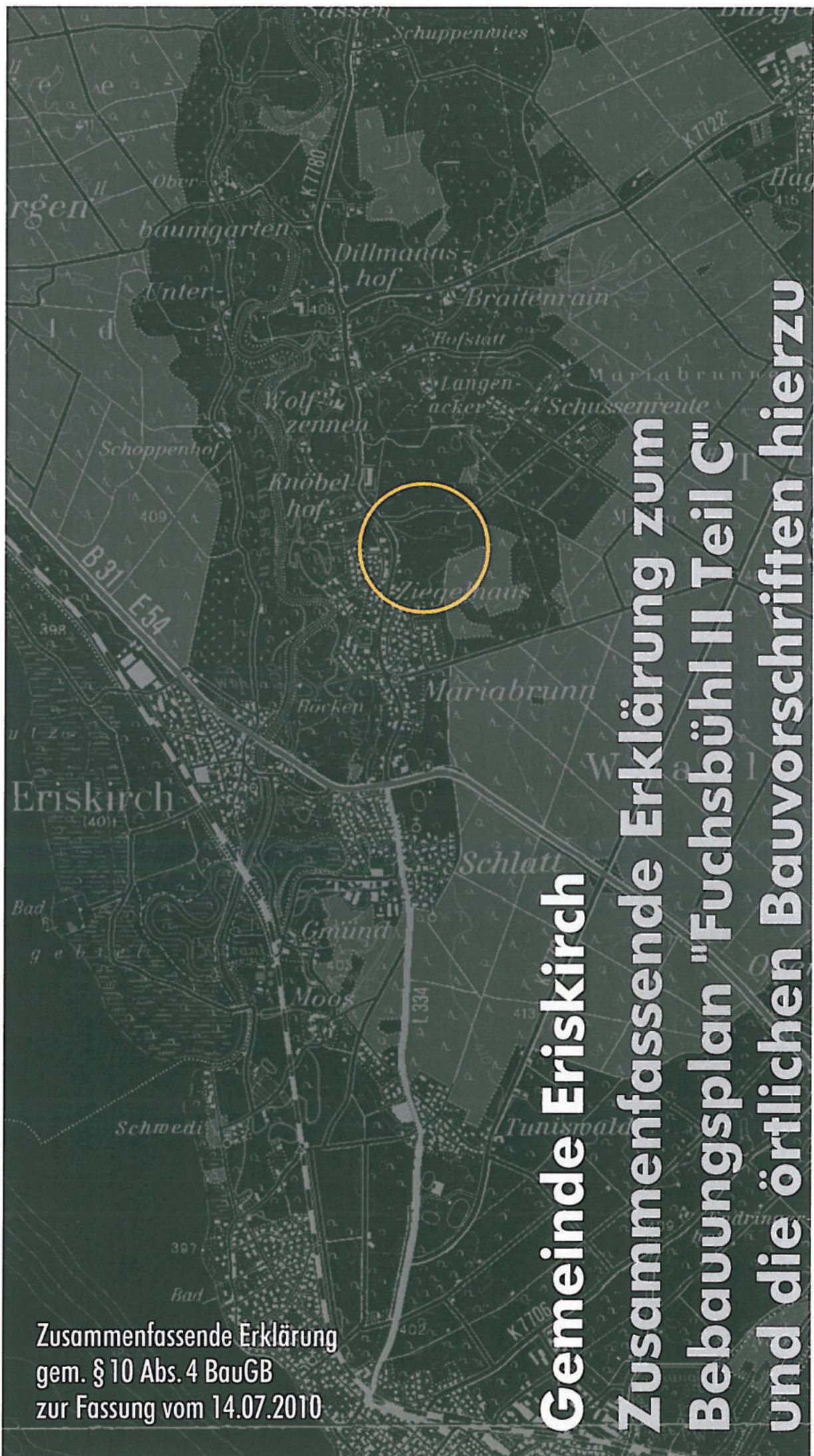


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 14.07.2010

# Gemeinde Eriskirch Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu





# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1** Für den Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Pflug, Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt — Naturschutz:

Sofern zukünftig keine weitere bauliche Entwicklung Richtung Norden stattfinden soll, ist eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Der Bereich kann dann als interne Ausgleichsfläche angerechnet werden. Bei einem Eingriff in das kartierte Biotop im östlichen Vorhabensgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese wird in Aussicht gestellt. Der Eingriff in das Biotop kann innerhalb des Plangebietes im Bereich des Grabens ausgeglichen werden. Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Bewertungsmodell des Bodenseekreises anzuwenden. Zum Artenschutz wird die Einschätzung abgegeben, dass auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten vermutlich keine Artenschutzproblematik zu erwarten ist. Daten hierzu liegen dem Landratsamt nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen. Dies bestätigt auch das Kurzgutachten in der Fassung vom 24.04.2009 von Herrn Biologe Zahner vom Büro für Stadtplanung, H. Sieber.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt Schutzgut bezogen auf der Grundlage der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis und wird verbal beschrieben, die Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt tabellarisch über die Bewertung der Biotop-Typen mit Biotopnummern entsprechend der "Biotopwertliste des Bodenseekreises". Dabei erfolgt die Flächenbewertung durch die rechnerische Ermittlung des so genannten Flächenwertes für jeden Biotop-Typ, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand und der Planung, als auch dem zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenüber gestellt und



gegeneinander aufgerechnet.

Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind unter Extensivgrünland Retentionsbereiche aufgeführt. Retentionsbereiche führen in der Regel nicht zu einer Aufwertung des Bestands und sind daher neutral zu bewerten. Auf den Aktenvermerk zur Besprechung am 10.07.2009 (Nr. 3.1) wird verwiesen. Angesichts der Flächengröße der Ausgleichsfläche bestehen gegen diese keine Bedenken. Allerdings gäbe es Bereiche, die für eine naturschutzfachliche Aufwertung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes besser geeignet wären. Auf Grund der unmaßstäblichen Skizze ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Der Anteil an Feldgehölzinseln und dem damit verbundenen Schattenwurf scheint uns jedoch zu hoch. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass hierdurch die Mahd des geplanten blütenreichen Grünlands erschwert wird.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Nachdem die externe Ausgleichsfläche nur unmaßstäblich in den Unterlagen enthalten ist, kann nicht beurteilt werden, ob die Feldgehölze mit der geplanten Größe einen geeigneten Lebensraum darstellen.

Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Die Berücksichtigung der Retentionsmulde bei der Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs entspricht nicht der abgesprochenen Vorgehensweise. Die bei der nun doch erfolgten Bewertung zugrunde gelegten Fakten und Einschätzungen entsprechen nicht bzw. nur teilweise der Wirklichkeit: der Boden im Bereich der Retentionsanlagen weist keine Schadstoffbelastungen auf. Der beim Intensivgrünland bei der Bestandsmittlung vorgenommene Abschlag wg. vorhandener Schadstoffbelastungen erfolgt undifferenziert und für die Probenahmeflächen 1, 3 und 8 ungerechtfertigt, da dort keine erhöhten Schadstoffbelastungen vorliegen. Auch das Erdbeerfeld ist unbelastet. Die Schadstoffgehalte im Bereich der übrigen Wiesenflächen führen auch nicht zu einer negativen Auswirkung auf die Wiesennutzung, so dass ein Abschlag in den Biotopwertpunkten nicht gerechtfertigt ist. Die mit der Herstellung der Retentionsflächen verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind mit dem Faktor 0,6 zu gering bewertet: (Anlage: Tabelle mit einer Gegenüberstellung der Bodenwertigkeit vor bzw. nach dem Eingriff) Der bei der Ermittlung des Eingriffs zugrunde gelegte Faktor ist deshalb von 0,6 auf 0,9 zu erhöhen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend zu korrigieren. Sinnvollerweise sollten, wie im Aktenvermerk vom 10.7.2009 vereinbart, die Retentionsflächen neutral bewertet bzw. nicht be-



rücksichtigt werden.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der erforderliche Ausgleichsbedarf konnte vollständig außerhalb des Planungsgebietes abgedeckt werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zudem steht der Gemeinde Eriskirch ein Überschuss von 182.316 Wertpunkten für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

Die Retentionsbereiche werden nach deren Anlage durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr extensiv gepflegt. Diese Maßnahme stellt aus naturschutzfachlicher Sicht, auf welche die "Biotopwertliste des Bodenseekreises" ausgelegt ist, eine Aufwertung gegenüber den momentanen Nutzungen in diesem Bereich dar. Daher wurde an der Punktzahl von 27 Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup> für die Retentionsbereiche festgehalten. Es ist zutreffend, dass durch die Anlage der Retentionsbereiche ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt. Um die Belange des Bodenschutzes ausreichend zu würdigen, wurden die Retentionsbereiche daher — ebenso wie bereits die für den neuen Bachlauf vorgesehenen Bereiche — als Eingriffsfläche in das Schutzgut Boden bewertet und mit dem Faktor 0,60 multipliziert. Hierdurch erhöhte sich der externe Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Dieser Ausgleichsbedarf kann in Folge der benötigten Flächengröße für das Schutzgut Arten/Lebensräume weiterhin auf denselben Flächen erbracht werden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde prüfte im Laufe des Bauleitplan-Verfahrens weitere Flächen auf deren Eignung und Verfügbarkeit als Ausgleichsfläche. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes besser geeignete Flächen standen der Gemeinde nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Anregung hinsichtlich des zu hohen Feldgehölzanteils wurde berücksichtigt. Der Flächenanteil der Feldgehölze wurde gegenüber dem bisherigen Anteil auf ein Drittel reduziert. Hierdurch verringert sich der Schattenwurf auf das Extensivgrünland und dessen Bewirtschaftung wird erleichtert. Die Maßnahmenskizze und -beschreibung wurden entsprechend geändert.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Die einzelnen Feldgehölze auf den externen Ausgleichsflächen weisen Größen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup> auf und waren daher in ihrer Funktion als Lebensraum geeignet. Die Begründung wurde an die Ergebnisse aus der nochmaligen Abstimmung mit dem Landratsamt bezüglich der



Altlasten und des Retentionsbereiches angepasst. Hierin wurde auch erläutert, warum sich der Flächenbedarf für die externe Ausgleichsfläche nicht verändert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Bezüglich der Schadstoffbelastungen und der Retentionsfläche siehe Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Plangebiet ist größtenteils von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine intensiv bewirtschaftete Mähwiese mit Düngezeigern wie Sauerampfer und Löwenzahn. Im nordwestlichen Bereich stehen zudem vier ältere Obstbäume. Zentral im Plangebiet verläuft an tiefster Geländestelle von Osten nach Nordwesten ein schmaler Entwässerungsgraben. Der Graben weist eine sandig-kiesige Sohle und ein strukturarmeres Gewässerprofil auf. An seinem Verlauf befinden sich drei Gehölzgruppen, die größtenteils aus zum Teil recht alten Weiden mit Mistelbesatz sowie einer Schwarzerle und einer Kirsche bestehen. Im östlichen Bereich befindet sich entlang des Grabens ein kleines Schilfröhricht, welches gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützt ist. Im westlichen Bereich findet sich noch ein kleiner Bestand von Hainsimsen. Da der Graben zum Zeitpunkt der Begehung frisch ausgebagert war und die vorhandenen intensiven Nutzungen bis unmittelbar an den Graben reichen, weist dieser, abgesehen von den o.g. Bereichen, keine bedeutenden Vegetationsformen auf und ist deshalb in seiner Funktion für den Biotopverbund stark beeinträchtigt.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als Erdbeerfeld ohne spontane Vegetation bewirtschaftet. Der südöstliche Bereich wird wie die nördlich des Grabens angrenzenden Flächen als Mähwiese genutzt. Im Westen verläuft, teils innerhalb des Plangebietes, die "Mariabrunnstraße" mit einem parallel verlaufenden Radweg und einer dazwischen liegenden straßenbegleitenden Reihe aus Laubbäumen. Das Plangebiet wurde am 15.04.2009 hinsichtlich seiner faunistischen und floristischen Bedeutung begangen. Hierbei wurde besonderes Augenmerk auf die Gewässersituation und die Artengruppen Amphibien und Insekten gelegt. Die Gehölze wurden auf Baumhöhlen geprüft, um mögliche Schlafplätze für Säuger und Brutplätze von Vögeln zu kartieren. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass es innerhalb des Plangebie-



tes keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante oder lokal oder regional bedeutsame Arten gibt. Dem Schutzgut kommt im Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu. Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum verloren.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Eingrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft entstehen innerhalb des Plangebietes mögliche Ersatzlebensräume für die heimische Vegetation und Tierwelt, wodurch die Beeinträchtigungen reduziert wurden. Der Graben wurde im westlichen Plangebiet für die optimale Ausnutzung des geplanten Wohngebietes in seinem Verlauf Richtung Süden verlegt. Zur ökologischen Aufwertung des Lebensraumes "Fließgewässer" erhielt der Entwässerungsgraben auf der gesamten Strecke einen leicht mäandrierenden Verlauf. In den Bereichen, in denen ausreichend Fläche zur Verfügung stand, wurde der Graben zudem mit unterschiedlich geneigten Böschungen und Flachwasserzonen ausgebildet. Um die schnelle Ansiedlung einer standortgerechten Ufervegetation zu ermöglichen, werden nachfolgend auf den Böschungsbereichen Initialpflanzungen mit standortgerechten Hochstauden und entlang des Bachbettes Pflanzungen von Ufergehölzen vorgenommen. In Verbindung mit den geplanten extensiv genutzten Retentionsbereichen entstehen attraktive strukturreiche Lebensräume für nässe- und feuchtegebundene Tier- und Pflanzenarten.

Um die Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes zu sichern, werden auch in den weiteren öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken eine Vielzahl von Bäumen gepflanzt. Die Festsetzung von Pflanzlisten sichert dabei die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Nicht in der Pflanzliste festgesetzte Sträucher sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die Privatgärten möglichst naturnah zu gestalten. Anlagen oder Bauteile, welche die Fortbewegung bestimmter Tiergruppen behindern könnten, wurden ausgeschlossen, damit das Baugebiet vor allem für Kleinlebewesen durchlässig bleibt und nicht einzelne Tier-Populationen vom Kernvorkommen der jeweiligen Art isoliert werden. Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Beeinträchtigungen soweit reduziert werden, dass der Eingriff in das Schutzgut insgesamt als moderat bewertet werden konnte. Im Bereich der externen Ausgleichsfläche werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Extensivgrünland umgewandelt und mit strukturreichen Feldgehölzen bepflanzt. Zudem werden entlang der strukturlosen Waldränder naturnahe gestufte Waldränder aufgebaut. Durch die Schaffung dieser vielfältigen Lebensräume konnte der Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden.



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

---

#### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Steger, Hr. Wetzel, Landratsamt Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz - vertreten durch Frau Steger, Herrn Konnerth und Herrn Wetzel:

Das Gelände soll im Durchschnitt um etwa 1 bis 1,5 m aufgefüllt werden. Bei Bodenaustauschmaßnahmen darf dabei kein Recyclingmaterial verwendet werden. Das Baugrundgutachten sollte entsprechend angepasst werden. "In den Böden wurden aus einer Mischprobe des Oberbodens aus der Grünfläche erhöhte Arsen-Gehalte nachgewiesen. Der Prüfwert für Kinderspielflächen beträgt 25 mg/kg, für Wohngebiete 50 mg/kg. Anhand von Nachuntersuchungen von kleineren Teilflächen soll untersucht werden, ob die Belastung in der gesamten Grünfläche so hoch ist, oder ob es lokale Schwerpunkte gibt. Sollten sich die Werte bestätigen, kann durch eine Untersuchung der Resorbierbarkeit des Arsens eine detailliertere Aussage zur Möglichkeit einer Gesundheitsgefährdung gemacht werden." Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 1:1 zu kompensieren. Für Sonderbaumaßnahmen wie den Lärmschutzwall und die Bachverlegung ist ein angepasster Kompensationsfaktor zu verwenden. Der gewählte Faktor ist verbal-argumentativ zu begründen.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Böden des Plangebietes dienen im Moment größtenteils als landwirtschaftliche Ertragsstandorte. Es handelt sich um unversiegelte Böden, die anthropogen überprägt sind. Bei den im westlichen Plangebiet liegenden Abschnitten der "Mariabrunnstraße" und des parallel dazu verlaufenden Radweges handelt es sich um versiegelte Bereiche. Laut des geotechnischen Gutachtens der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 27.11.2008 liegt das Plangebiet aus morphologischer Sicht in der Talauve der westlich gelegenen Schussen. Geologisch betrachtet besteht der tiefere Untergrund aus den Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die von würm-eiszeitlichen Ablagerungen des Rheingletschers überlagert werden. Für das Plangebiet kann aus der o.g. allgemeinen geologischen Situation und den durchgeführten Aufschlüssen folgende Schichtenfolge abgeleitet werden: Nach einer Mutterbodenschicht von 0,30 bis 0,40 m liegen überwiegend Seesande bis im Mittel in 2,50 m Tiefe an. Darunter findet sich Beckenton. Zusätzlich kann im Bereich von Verkehrswegen bzw. Geländemodellierungen die natürliche Schichtenfolge von künstlichen Auffüllungen überlagert sein, bei Bohrungen wurden solche jedoch nicht erschlossen. Die Moorkarte von Baden-Württemberg verzeichnet zudem im westlichen Plangebiet eine Moorfläche, die eine Teilfläche des kartierten Moorkomplexes "Anmoore im Tettnanger Wald" darstellt. Hinweise auf die Moorfläche konnte bei der Ortsbegehung von BauGrund Süd jedoch nicht festgestellt werden. Die Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, ließ eine altlastentechnische



Bewertung der im Plangebiet anstehenden Böden durchführen. Hierbei wurde nachgewiesen, dass der Kupfergehalt sowie die Quecksilber- und Arsengehalte im Oberboden auf mehreren Teilflächen sowie im Unterboden auf einer Teilfläche über den Vorsorgewerten liegen. Die Ursache hierfür kann einerseits die intensive landwirtschaftliche Nutzung sein.

Da sich während des Zweiten Weltkrieges bombardierte Flakstellungen im Plangebiet befanden, kann andererseits auch ein kontinuierlicher Munitionseintrag in die Böden hierfür verantwortlich zeichnen. Dem Schutzgut Boden kommt auf Grund der Vorbelastungen eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren, wodurch auch der Nährstoff-Eintrag in den Boden entfällt. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände von 0,58 m und 1,17 erweist sich für eine wirtschaftliche Umsetzung des Wohngebietes auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen eine Auffüllung von 1,00 bis 2,00 m als erforderlich, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Um dabei den Eingriff in den Boden zu minimieren, wird der Oberboden zuvor fachgerecht abgetragen und nach Einbringen des Füllmaterials wieder aufgebracht. So können die Funktionen des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Lebensraum für Bodenorganismen bestmöglich aufrechterhalten werden. Dies wurde so bereits auch bei dem angrenzenden Wohngebiet im Süden umgesetzt. Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es zur Versiegelung von Bodenflächen in einer Größenordnung von bis zu etwa 2,30 ha.

Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

Bodenuntersuchungen haben auf Teilflächen des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der Vorsorgewerte nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im humosen Oberboden, teilweise auch im kulturfähigen Unterboden, ergeben. Die Ergebnisse von Nachuntersuchungen liegen noch nicht alle vor. Gleichwohl werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in den Planunterlagen dringend empfohlen: Zu Ziffer 7.24 der Hinweise: Es handelt sich um Belastungen mit Arsen und Kupfer. Nach der Auflistung der Untersuchungsberichte von Baugrund Süd sollte zusätzlich auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertbarkeit der belasteten Böden verwiesen werden. Wir empfehlen auch, Stellungnahme und Gutachten interessierten Personen zugänglich zu machen. Unsere Stellungnahme übersenden wir Ihnen, sobald die letzten Untersuchungsergebnisse vorliegen. Derzeit fehlt noch das Ergebnis der Untersuchung des Horizonts von 60 - 90 cm der Teilfläche II. Zu Ziffern 10.1.1.6 und 10.2.1.2 der Begründung: Hier ist jeweils neben der Belastung mit Arsen auch auf die Belastung mit Kupfer hinzuweisen. Dem Be-



bauungsplan sollte ein Lageplan (DIN A 3 oder DIN A 4) beigelegt werden, der sowohl die Grenzen der Baugrundstücke als auch die Abgrenzung der Probeentnahmeteilflächen zeigt. Damit ist es dem Architekten/Bauherrn möglich, für sein jeweiliges Baugrundstück konkret die Hinweise über die Belastungen und die Verwertungshinweise zu entnehmen.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Zu 7.24 des Textteils zum Bebauungsplan: Die Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010 ist bislang nur textlich erwähnt, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wir empfehlen, die Stellungnahme dem Anhang zur Begründung als Anhang 2a vor dem Lageplan Baugrundfelder beizufügen. Damit können die Ergebnisse der Untersuchungen direkt mit einzelnen Baugrundstücken in Verbindung gebracht werden. In 7.24 wird zwar ausgeführt, dass Auswirkungen auf die Nutzbarkeit für Wohnzwecke nicht bestehen. es fehlt jedoch der Hinweis, dass bei Umlagerung/Entsorgung des schwach belasteten Bodens Einschränkungen bestehen. Laut Aussage der LBBW Immobilien GmbH ist beabsichtigt, die Böden mit erhöhten Schadstoffgehalten abzutragen und zu entsorgen. Wir empfehlen deshalb zusätzlich einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen: "Soweit im Zuge der Erschließungsarbeiten belastete Böden Abgetragen, umgelagert oder entsorgt werden, wird dies in einer Dokumentation festgehalten, die im Rathaus eingesehen werden kann."

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konnten die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, wurden für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege nur versickerungsfähige zulässige Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestanden auf Grund der Altlasten im Plangebiet nicht. Jedoch sind die über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwertbar. Wegen der Auffüllungen des Geländes wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen bezüglich des Baugrundes durchzuführen. 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. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es lag eine Beurteilung des Landratsamtes Bodenseekreis hinsichtlich der Verwertbarkeit etwaiger belasteter Böden vor. Dieses Schreiben vom 14.05.2010 kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Die fehlenden Hinweise auf die Belastung mit Kupfer in den Ziffern 7.2.4, 10.1.1.6 und 10.2.1.2 wurden entsprechend der Anregung ergänzt. Ein Hinweis auf das Schreiben des Landratsamtes Bodenseekreis wurde in die Planbegründung und die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend geändert. Der Anregung wurde entsprochen. Der Begründung des Bebauungsplanes wurde ein verkleinerter Plan beigelegt, auf dem die Entnahmeflächen für die Tiefenentnahme mit der Benennung "BK" eingezeichnet wurden. Die Untersuchung des Oberbodens fand flächig statt. Die begutachteten Flächen wurden im Plan mit den Zeichen "Feldeinteilung Oberbodenuntersuchung" gekennzeichnet.

Im Übrigen wurde auf folgendes hingewiesen: Auf Grund der Beurteilung hinsichtlich der Nutzbarkeit der Böden im Baugebiet durch das Landratsamt Bodenseekreis vom 14.05.2010 und nach Rücksprache hinsichtlich des weiteren Vorgehens in Bezug auf die Bodenbelastung hatte sich die Gemeinde Eriskirch mit der LBBW Immobilienmanagement GmbH darauf verständigt, dass die belasteten Böden der Teilflächen II (Ober- und Unterboden), IV (Oberboden), V (Oberboden), VI (Oberboden) und VII (Oberboden) auf Kosten der LBBW Immobilienmanagement GmbH abgetragen und fachmännisch entsorgt werden. Im Anschluss werden die entsprechenden Flächen durch unbelastete Böden ersetzt, so dass potentielle Bauwillige vollständig nutzbare und unbelastete Grundstücke erwerben können. Für diese Maßnahmen wurde die Firma Baugrund Süd beauftragt. Diese wird zu diesem Zweck auch ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept erstellen.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Die Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010 wurde dem Anhang zur Begründung beigelegt. Der Hinweis wurde nicht aufgenommen, da dadurch eine Überfrachtung des Dokumentes gegeben wäre.



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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Steger, Hr. Wetzel, Hr. Konnerth, Landratsamt Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Hr. Pflug, Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt – Naturschutz, Hr. Vogel, LBBW Immobilien, Vorhabenträger, Hr. Rapp, Hr. Christ, Ingenieurbüro Wasser-Müller, Erschließungsplaner:

Aus Sicht des Bodenschutzes sollte der bisherige Verlauf des Gewässers am tiefsten Punkt des Geländes weitestgehend beibehalten werden. Eine Bachverlegung, gleich in welcher Form, wird jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen. Es wäre wünschenswert, entlang des zukünftigen Grabenverlaufs einen 5,00 m breiten, extensiv genutzten Gewässerrandstreifen festzusetzen. Der Grundwasserabstand vom anstehenden Gelände beträgt im Großteil der Flächen weniger als einen Meter. Eine Grundwasserabsenkung im Rahmen der Baumaßnahmen erweist sich als relativ schwierig und sollte möglichst vermieden werden. Im Zuge der Kanalbaumaßnahmen ist diese jedoch erforderlich. Eine Unterkellerung der Gebäude wird nicht für sinnvoll erachtet. Keller sind auf Grund der Grundwassersituation wasserdicht auszubauen. Hr. Pflug sieht eine Verlegung des Grabens im Vorhabensgebiet kritisch, auch wenn er einen randlichen Verlauf mit Eingrünung wegen der verringerten Störung sowie der Bündelung von Eingrünung und Gewässer als positiv betrachtet wird. Eine Festlegung auf eine Verlegungsvariante erfolgt nicht. Bei der Gestaltung des künftigen Grabens ist auf eine möglichst flache Böschung und eine naturnahe Bepflanzung zu achten.

Die auf Grund der topographischen Gegebenheiten zu erwartende starke Eintiefung des neuen Gewässerverlaufs in das Gelände wird als kritisch betrachtet. Der Graben wird bei einem Verlauf durch das Baugebiet durch die künftigen Bewohner belastet. Beeinträchtigungen finden hierbei insbesondere dann statt, wenn nicht ausreichend Pufferflächen vorhanden sind und diese ggf. noch Teil der privaten Gärten werden. Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass Frau Steger für beide Varianten der Bachumlegung offen ist, es wird keine Variante von vornherein ausgeschlossen. Jedoch gibt es aber auch noch bisher nicht angesprochene Punkte die berücksichtigt werden müssen. Dies sind: Untersuchung des Setzungsverhaltens der Schussenreuterstraße, Mariabrunnstraße und der angrenzenden Gebäude im Hinblick auf die Grundwasserproblematik; Frau Steger schlägt vor, einen Hydrogeologen einzuschalten der das mögliche Gefahrenpotenzial beurteilt. Auf Grund der erforderlichen Spritzabstände zur Intensivobstbebauung nördlich der Schussenreuterstraße; muss möglicherweise im Wasserrechtsverfahren mit Einwänden der benachbarten Landwirte gerechnet werden. Hierdurch kann sich das Genehmigungsverfahren ggfs. deutlich in die Länge ziehen. Untersuchung des erforderlichen Platzbedarfs bzw. der tatsächlichen erforderlichen Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf Gewässerbreite, Böschungsgestaltung, Bebauungsabstand, .... Ermittlung der letztendlich verbleibenden Netto-Baulandfläche. Das Büro Wasser-Müller holt ein Angebot für die Arbeit eines Hydrogeologen und für die weitere



re nähere Eingrenzung der Arsenuntersuchung ein. Herr Konnerth weist auf die Möglichkeit der oberflächennahen Regenwasserentwässerung mit Mulden und Rinnen hin; dies muss höhen-technisch untersucht werden. Vom Büro Wasser-Müller wird möglichst kurzfristig ein Lösungsvorschlag unter den oben aufgeführten Punkten erstellt und mit dem Planungsbüro, dem Bauherr und der Gemeinde diskutiert. Ziel soll sein, dass danach die Marschrichtung und die weitere Vorgehensweise geklärt sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hrn. Müller, Columbanstraße 7, Eriskirch:

Hr. Müller stellt fest, dass der das Planungsgebiet durchquerende Wassergraben zur Qualität des Gebietes beiträgt und erkundigt sich, ob ein Fußweg entlang des Wasserlaufes geplant ist. Hr. Müller fragt, wie der Wassergraben östlich des Planungsgebietes verlaufen wird.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Von Osten kommend verläuft im zentralen Bereich des Plangebietes ein etwa 0,50 bis 1,00 m schmaler Entwässerungsgraben, der die umgebenden Wiesen drainiert und Richtung Nordwesten in die Schussen entwässert. Laut dem geotechnischen Gutachten der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 27.11.2008 wurde bei allen sechs im Plangebiet durchgeführten Bohrungen Grundwasser angetroffen. Die Ruhegrundwasserspiegel lagen dabei zwischen 0,58 m und 1,17 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser wurde in den schwach schluffigen bis schluffigen Seesanden angetroffen. Die Seesande werden als durchlässig bis schwach durchlässig eingestuft. Der unter den Seesanden anstehende Beckenton in Tiefen zwischen 1,00 m und 4,10 m gilt als sehr schwach durchlässig und wirkt daher als Grundwasserstauer. Die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Plangebietes verläuft nach Westen bis Westsüdwesten in Richtung der Schussen. Dem Schutzgut kommt eine allgemeine Bedeutung zu.

Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodensee-kreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Im Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung. Die geplante Gewässerverlegung und die vorgesehene Gewässerverdolung im Bereich der Mariabrunnstraße bedürfen als Ausbau der Gestattung nach § 68 WHG. Die Festsetzung der Ausbauten im Bebauungsplan ist nur zulässig, wenn diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind und abgeklärt ist, ob die Ausbauten gestattungsfähig sind. Die Gestattungsfähigkeit der Ausbauten hängt von dem Ergebnis der erforderlichen Anhörung im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens ab. Dieses Wasserrechtsverfahren ist noch nicht beantragt. Eine Zustimmung zu den dargestellten Gewässerveränderungen ist daher derzeit nicht möglich. Die o.g. rechtlichen Vorgaben können überwunden werden, wenn die geplanten Gewässerveränderungen im Bebauungsplan nur als nachrichtliche Darstellung aufgenommen werden und parallel das erforderliche Wasserrechtsverfahren beim Amt für Wasser-



und Bodenschutz beantragt wird. Es wird empfohlen, in Ziffer 7 der Planunterlagen folgende Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Geothermie aufzunehmen: Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist möglich. Für die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Dabei ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Hrn. Müller, Columbanstraße 7, Eriskirch bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Hr. Kleiner antwortete Hrn. Müller, dass man diesen Aspekt bedacht hatte und grundsätzlich die Multifunktionalität des Gebietes bei der Planung im Vordergrund stand. Er wies darauf hin, dass bei der Erschließung das Gelände um ca. 1,50 m angehoben werden wird und dass dann die Bachsohle ca. 2,50 m unter der Geländeoberkante liegen wird. Dadurch entsteht recht viel Böschung, die aber möglichst multifunktional genutzt werden soll. Hr. Kleiner antwortete, dass der Verlauf des Wassergrabens nur innerhalb des Gebiets geändert wurde, und dass er sich westlich und östlich nicht verändern wird.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Gewässerstruktur wird durch den neuen Verlauf des Grabens in Verbindung mit den geplanten Pflanzungen auf den Böschungen aufgewertet. Zusätzlich war durch die entfallende intensive landwirtschaftliche Nutzung auch von einer Verbesserung der Gewässergüte auszugehen. Der leicht verlegte Grabenverlauf Richtung Süden im westlichen Bereich des Plangebietes kann örtlich zu leicht veränderten Grundwasserverhältnissen führen. Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Die möglicherweise bestehende Grundwasserbelastung durch den Eintrag von Nitraten aus der Landwirtschaft entfällt. Um die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend zu erhalten, wurde eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaf-



fenheit der Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen. Das zukünftig über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit dies möglich ist, über die belebte Bodenzone versickert. Das überschüssige und das über die Straßen anfallende Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Kanalsystem den Retentionsbereichen zugeleitet, wodurch das Niederschlagswasser vor Ort gereinigt und gefiltert in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann. Um den Eingriff in das Grundwasser zu minimieren bzw. auf die Bauzeit zu beschränken, werden die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen um 1,00 bis 2,00 m aufgeschüttet. Zum Schutz des Wassers vor Verunreinigungen wurden für alle baulichen Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei als unzulässig festgesetzt. Auf Grund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen war der Eingriff in das Schutzgut Wasser als unerheblich anzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz, Friedrichshafen:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung des ursprünglichen Verlaufes des betroffenen Gewässers und eine informative Darstellung des neuen, geplanten Verlaufes erfolgte nicht, da die Lesbarkeit des Planes dadurch nicht mehr gewährleistet wäre. Das zuständige Büro für die Erschließung wird das Wasserrechtsverfahren zeitnah durchführen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt kann der Satzungsbeschluss auch dann gefasst werden, wenn das Wasserrechtsverfahren noch nicht förmlich abgeschlossen ist. Erforderlich ist aber, dass durch die zuständige Behörde bereits eine Stellungnahme hinsichtlich des möglichen Ausgangs des Verfahrens erfolgt ist. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Bei den genannten Vorschriften handelt es sich um geltendes Recht, deren Einhaltung zwingend erforderlich ist, soweit der entsprechende Tatbestand erfüllt ist. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan war deswegen nicht erforderlich.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Konnerth, Landratsamt Bodenseekreis, Wasser- und Bodenschutz:

Neben der konventionellen Art der Regenwasserentwässerung wird auf die Möglichkeit einer oberflächennahen Regenwasserentwässerung hingewiesen. Diese erfolgt in Mulden und Rinnen. Die höhentechnische Machbarkeit wird vom Büro Wasser-Müller geprüft. Die Entscheidung über die Art der Regenwasserentwässerung des Gebietes erfolgt in Absprache mit der Gemeinde. Bezüglich der Entwässerung des Gebietes ist eine geeignete Konzeption zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.



Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das bestehende Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil B" südlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Laut dem geotechnischen Gutachten der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 27.11.2008 wurde bei allen sechs im Plangebiet durchgeführten Bohrungen Grundwasser angetroffen. Die Ruhegrundwasserspiegel lagen dabei zwischen 0,58 m und 1,17 m unter Geländeoberkante.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der "Mariabrunnstraße" aus mit Ringleitungen. Zudem erfolgt ein Anschluss im Süden über die bestehende Wasserleitung in der Columbanstraße. Das Schmutzwasser aus der Wohnbebauung wird über Freispiegelkanäle an den bestehenden Mischwassersammler angeschlossen und der Kläranlage Eriskirch zugeführt. Das anfallende Regenwasser auf den Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über ein getrenntes Kanalsystem den Retentionsbecken zugeleitet. Der Drosselabfluss entspricht dem natürlichen Geländeabfluss. Zum Bach wird jeweils ein Notüberlauf errichtet, um das Stauziel zu begrenzen.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Der den Alpen vorgelagerte Bodenseeraum weist ein warm gemäßigtes Klima auf. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West. Auf Grund der Lage im Einflussbereich des Bodensees sind die durchschnittlichen Jahrestemperaturen mit etwa 8,5-9,5°C relativ hoch. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 970 mm. Die offenen Wiesenflächen und das Erdbeerfeld dienen im Plangebiet der lokalen Kaltluftproduktion. Bei den wenigen Bäumen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass diese in relevantem Umfang zur Frischluftbildung beitragen, zumal die intensive Nutzung im und angrenzend an das Plangebiet zeitweise mit Luftverunreinigungen z.B. durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln verbunden ist. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten bilden sich keine bedeutsamen lokalen Luftströmungen entlang des Grabens aus. Das Plangebiet besitzt zudem keine klimatische Ausgleichsfunktion für das südlich gelegene Wohngebiet. Aus dem Kfz-Verkehr der westlich angrenzenden "Mariabrunnstraße" reichern sich in geringem Umfang



Schadstoffe in der Luft an.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die im Plangebiet zeitweise auftretenden Luftverunreinigungen, z.B. durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, entfallen. Durch die Errichtung der Wohngebäude und der Straßen entfällt auch ein Großteil der Flächen für die Kaltluftentstehung. Die Versiegelung führt zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung, die etwas nachteiligere Verdunstungsverhältnisse zur Folge hat. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, innerhalb der privaten Grundstücke und im Straßenraum fördern wiederum die Frischluftproduktion als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Durch das Vorhaben in Verbindung mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Plangebiet befindet sich in der Talebene des Schussenbeckens. Es ist ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Offenlandbereiche durch intensive landwirtschaftliche Nutzungsformen gekennzeichnet. Auch die weiter östlich gelegene Waldinsel weist auf Grund des hohen Fichtenanteils ein naturfernes Erscheinungsbild auf. Südlich des Plangebietes schließt auf einer erhöhten aufgeschütteten Fläche das Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil B" an. Westlich befindet sich die "Mariabrunnstraße". Die parallel dazu verlaufende Baumreihe schafft eine Eingrünung des Plangebietes und eine leichte Abschirmung zur Straße. Von Osten quert im zentralen Bereich ein etwa 0,50 bis 1,00 m schmaler Graben in Richtung Nordwesten das Plangebiet, wo er verdolt die Straße unterquert. Topographisch betrachtet weist der zu überplanende Bereich ein Gefälle von etwa 2,50 m von Norden als auch von Süden hin zum bestehenden Graben auf. Naturnahe Elemente finden sich lediglich im Bereich des Grabens sowie im nordwestlichen Plangebiet. Das Plangebiet ist von allen Seiten einsehbar, jedoch nicht exponiert. Westlich des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg. Das Plangebiet selbst weist jedoch keine besondere Erholungseignung auf. Dem Gebiet kommt daher insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut zu.



Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodensee-kreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Die in Ziffer 10.2.1.6 der Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild getroffene Aussage, dass dem Schutzgut nur eine allgemeine Bedeutung zukommt ist zutreffend. Nicht nachvollziehbar ist allerdings, dass, insbesondere wegen der fehlenden Einbindung nach Osten, eine unerhebliche Beeinträchtigung gesehen wird. Wir weisen darauf hin, dass auch der Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung vorsieht. Laut § 9 Abs. 5 BNatSchG sind Abweichungen von der Landschaftsplanung zu begründen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die weitere Vorverlagerung des Ortsrandes von Mariabrunn nach Norden erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes wird die momentan bestehende Erlebbarkeit/Einsehbarkeit dieses Bereiches beeinträchtigt. Das geplante Wohngebiet wird ebenso wie das bestehende Wohngebiet im Süden auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände aufgeschüttet. Das geplante Wohngebiet erfährt durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine großzügige Ein- und Durchgrünung. Im westlichen Plangebiet wurden durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze und eine extensive Pflege qualitativ hochwertige und naturnahe Grünflächen geschaffen. Die Bäume entlang der "Mariabrunnstraße" wurden als zu erhaltend festgesetzt. Der neu gestaltete mäandrierende und naturnah bepflanzte Verlauf des Grabens schafft zudem einen attraktiven Grüngürtel zwischen den beiden Wohnbereichen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen gewährleisten die qualitativ hochwertige Durchgrünung des Wohngebietes. Für die Eingrünung des Plangebietes Richtung Norden wurde eine standortgerechte Baumreihe als zu pflanzend festgesetzt. Im Osten sind auf den privaten Grundstücksflächen in Richtung der freien Landschaft heckenartige Strauch-Gruppen zu pflanzen. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, wurden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wurde auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und das Baugebiet in die angrenzende Landschaft einzubinden. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung konnten die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein verträgliches Maß reduziert werden.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

Die Anregung wurde berücksichtigt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde durchgehend eine Ortsrandeingrünung in Form einer Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Hierdurch wurde dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung werden entsprechend geändert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch die Gemeinde gem. § 178 BauGB bei Nichtbefolgen durch den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Ersatzvornahme auch gegen dessen Willen vorgenommen werden kann.

### **1.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes sowohl in Bezug auf die Vielfalt von Arten als auch von Lebensraumtypen sehr begrenzt. Lediglich im Bereich des Gewässers, vor allem im Bereich der Gehölzgruppen und des gem. § 32 NatSchG (B-W) kartierten Schilfröhricht-Bestandes sowie bei den vier Obstbäumen im nordwestlichen Plangebiet kann von einer leicht höheren Artenvielfalt ausgegangen werden. Das Gewässer ist jedoch darüber hinaus im Hinblick auf seine habitatvernetzende Funktion stark degradiert, weil eine ausgeprägte Ufervegetation fehlt und die Gewässerstruktur monoton ist. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante sowie lokal oder regional bedeutsame Arten gibt

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die wenigen im Bereich der Mähwiese und des Erdbeerfeldes vorkommenden Arten ihren Lebensraum. Unter Umständen gehen auch die älteren Bäume innerhalb des Plangebietes als Lebensraum verloren. Diese Beeinträchtigung war jedoch als unerheblich einzustufen, da durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke erfolgt und dadurch naturnahe Ersatzlebensräume geschaffen werden.



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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Uferschilfröhricht nordöstlich Mariabrunn" (Nr. 183234351111). Es handelt sich hierbei um ein schmales, lineares Uferschilfröhricht. In den Schilfbestand sind einige Hochstauden und Sumpfschilf eingestreut. Das nächste größere Schutzgebiet ist das etwa 500 m südöstlich des Plangebietes liegende FFH-Gebiet "Bodenseeuferschafterlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-372). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 0,87 km östlich des Plangebietes (WSG "Tettang-TT-Wald", Nr. 435142).

Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

In der koordinierten Stellungnahme vom 31.03.2010 wurde bereits darauf hingewiesen, dass Retentionsbereiche neutral zu bewerten sind. Daher wurden die Biotopwerte nicht weiter thematisiert. Gleichwohl wurde in der Abwägung dem Hinweis nicht Folge geleistet. Unabhängig davon, dass wir weiterhin daran festhalten, nachfolgend unsere Einwendungen zur Bewertung der Flächen. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass in den Abwägungs- bzw. Planunterlagen unterschiedliche Biotopwertpunkte genannt werden. Bei der Bestandsbewertung wird beim Intensivgrünland eine Abwertung von 21 auf 17 Biotopwertpunkte mit der Begründung "Altlast" vorgenommen. Nach Auskunft von Herrn Wetzl vom Amt für Wasser- und Bodenschutz befinden sich im Bereich der Retentionsmulden keine Altlasten. Dabei stellt sich auch die Frage, welche negativen Auswirkungen auf die Biotopwertigkeit ggfs. vorhandene Altlasten hätten. Relevant sind diese nur, wenn daraus eine Verschlechterung der Biotopqualität resultiert. Dies ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen. Der in den Planunterlagen genannte Biotoptyp "Extensivgrünland" mit 24 bzw. 27 Punkten, dürften sich in den Retentionsmulden nicht einstellen. Durch die wiederkehrende Überschwemmung der Flächen kommt es zu einem Nährstoffeintrag, welcher einer Extensivierung zuwider läuft. Denkbar wären u.E. 22 oder 23 Punkte. Dabei wird jedoch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des genannten Schutzgutes würde es wieder zu einem neutralen Ergebnis kommen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

In das im Plangebiet liegende kartierte Biotop erfolgte kein Eingriff. Durch die naturnahere Gestaltung des Grabens in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen kann das Biotop in



seiner Lebensraum-Funktion sogar gestärkt werden. Das o.g. FFH-Gebiet und das Wasserschutzgebiet wurden von der Planung nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Natur- und Landschaftsschutz, Friedrichshafen:

Der in den Planunterlagen genannte Biotopwert von 24 Punkten für Extensivgrünland ist gültig. Der in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.02.2010 genannte Biotopwert von 27 Punkten für Extensivgrünland erfolgte versehentlich. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde von einer Abwertung des Biotoptyps "Intensivgrünland" im Plangebiet auf Grund der Begründung "Altlast" abgesehen. Wegen der besonders intensiven Nutzung bestand von Seiten des Landratsamtes Einverständnis, den Biotopwert von 21 auf 19 Punkte zu reduzieren. Die Retentionsbereiche wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen, da sich der hier erfolgende Eingriff in den Boden und die Aufwertung durch eine extensivere Nutzung die Waage hielten.

#### **1.1.10 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Fr. Reiss, Friedrichshafen, Hr. Mies, Bahnhofstraße 14, Eriskirch, Fr. Adomat, Kilianstraße 16, Eriskirch und Hr. Geyer, Untere Mühlbachstraße 8, Friedrichshafen:

Fr. Reiss fragt an ob die Bepflanzung des Grünstreifens, der im Nordosten als Spritzschutzabstand eingezeichnet ist, als natürlicher Bewuchs oder als Parkanlage vorgesehen ist. Hr. Mies fragt, ob dies für alle auf der östlichen Seite liegenden Grundstücke gilt. Fr. Adomat stellt fest, dass es im bestehenden Wohngebiet bereits viele junge Familien mit kleinen Kindern gibt und dass das geplante Wohngebiet wahrscheinlich ebenfalls für Familien mit kleinen Kindern ausgelegt sei. Sie fragt, ob Kindergarten und Grundschule der Gemeinde groß genug sind, um so vielen weiteren Kindern Platz zu geben. Fr. Adomat kritisiert die Lage des Spielplatzes in unmittelbarer Nähe zur "Mariabrunnstraße" und zum Parkplatz im Süden des Gebietes. Hr. Geyer schlägt vor, den Wasserlauf im Planungsgebiet zwischen den beiden Nord-Süd-Achsen zu verdahlen und die entstehende Fläche als Spielfläche zu nutzen, um den Spielplatz weiter von der "Mariabrunnstraße" entfernt zu situieren.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von den Intensivobstanlagen und den Erdbeerefeldern gehen zeitweise Emissionen in Form von Luftschadstoffen aus. Auf das



Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich gelegenen Kreis-Straße K7780 "Mariabrunnstraße" ein. Innerhalb des Plangebietes bestanden während des Zweiten Weltkrieges Flakstellungen, welche bombardiert wurden. Bei einer altlastentechnischen Bewertung des Oberbodens im Plangebiet wurde nachgewiesen, dass der Kupfergehalt sowie die Quecksilber- und Arsengehalte im Oberboden auf mehreren Teilflächen sowie im Unterboden auf einer Teilfläche über den Vorsorgewerten liegen. Entlang der Straße verläuft ein ausgeschilderter Rad- und Fußweg in Richtung Meckenbeuren. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Fr. Reiss, Friedrichshafen, Hr. Mies, Bahnhofstraße 14, Eriskirch, Fr. Adomat, Kilianstraße 16, Eriskirch und Hr. Geyer, Untere Mühlbachstraße 8, Friedrichshafen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Hr. Griebe antwortete Fr. Reiss, dass die Möglichkeit favorisiert wurde, diese Abstandsflächen den privaten Gartenflächen zuzuschlagen. Hr. Griebe antwortete Hrn. Mies, dass dem so war. Hr. Kleiner antwortete Fr. Adomat, dass die Kapazitäten der Gemeinde für die nächsten Jahre ausreichend sind. Hr. Kleiner und Fr. Scholl erläuterten Fr. Adomat, dass es der Qualität des geplanten Wohngebietes dient, wenn in diesem Gebiet ein Spielplatz zur Verfügung steht und dass die Sicherheit insbesondere von der Spielplatzgestaltung abhängt, so kann z.B. auch durch die Topographie die Sicherheit erhöht werden. Hr. Griebe wies Hrn. Geyer darauf hin, dass die Wasserbehörde einer Verdohlung von Gewässern grundsätzlich kritisch gegenübersteht, dass man diese Anregung aber durchaus bei der weiteren Planung mit einbeziehen kann. Hr. Kleiner fügte hinzu, dass ein Teil der Böschungfläche den privaten Gärten der im Norden angrenzenden Häuser zugeschlagen werden soll und dass es häufig zu Lärmkonflikten kommt, wenn Spielplätze so nah an Wohnhäusern liegen.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft durch die angrenzende Intensiv-Obstnutzung und die Ackernutzung zu gewährleisten, wurde von den äußersten Pflanzreihen der nördlich und nordöstlich angrenzenden Intensivobstanlagen unter Einbeziehung der Hauptwindrichtung ein Spritzschutzabstand von 18,00 m zu den Baufenstern der geplanten privaten Baugrundstücke eingehalten. Von dem Erdbeerfeld im Osten wurde ein Spritzschutzabstand von 8,00 m von der äußersten Pflanzreihe hin zu den angrenzenden Baufenstern eingehalten. Die eingehaltenen Spritzschutzabstände basieren auf aus der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt. Es zeigte sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber in einem Abstand von ca.



40,90 m bis 55,00 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von ca. 45,90 m bis 64,60 m zur Fahrbahnmitte der K 7780 überschritten werden. Der damit einhergehende Konflikt wurde durch das Abrücken der Wohnbebauung in den tagsüber konfliktfreien Bereich sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen für die Ruheräume der westlichsten Häuserzeile gelöst.

Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme wäre an dieser Stelle aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen unangemessen und würde in keinem Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Da auf Grund der bombardierten Flakstellungen im überplanten Bereich Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten vom Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg die erforderlichen Untersuchungen und gegebenenfalls die erforderlichen Räumungsmaßnahmen durchgeführt. Auswirkungen der Altlasten im Plangebiet auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestand nicht. Jedoch sind die über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwertbar. Der Rad- und Fußweg bleibt erhalten, die Sichtbeziehungen Richtung Osten wurden eingeschränkt, dafür entsteht unmittelbar entlang des Weges eine qualitativ hochwertige Grünfläche. Sofern nach der kampfmitteltechnischen Prüfung Gefahren ausgeschlossen werden können, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

#### **1.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entstanden keine Beeinträchtigung.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Dr. Dreher, Landratsamt Bodenseekreis, Umweltschutzamt – Immissionsschutz:

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt Lärmkonflikte auf Grund der Verkehrslärm-



Immissionen auf, die einer Lösung bedürfen. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme aus städtebaulichen Gründen abzulehnen, wird nicht unterstützt, da der Grundsatz aktiver Lärmschutz vor passivem Lärmschutz zu berücksichtigen ist. Von den vorgestellten Strukturkonzepten wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht das Strukturkonzept 1 bevorzugt, da mit der Freihaltung der Fläche ein Abrücken der Bebauung von der Straße einhergeht und so Raum entsteht, um eine aktiv Lärmschutz-Maßnahme umzusetzen.

Wenn Bedarf an Mischgebietsflächen im Gemeindegebiet besteht, ist grundsätzlich auch die Ausweisung einer ersten geschlossenen Häuserzeile entlang der K 7780 als Mischgebiet möglich, die für die anschließende Wohnbebauung eine abschirmende Wirkung hat. Falls der oberirdische Abfluss von Regenwasser umgesetzt werden soll, können je nach Umsetzung Lärmemissionen beim Überfahren der Rinnen entstehen. Bei der Planung sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die diese Lärmemissionen wirksam verhindern.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Von den Intensivobstanlagen und den Erdbeerfeldern gehen zeitweise Emissionen in Form von Luftschadstoffen aus. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich gelegenen Kreis-Straße K 7780 ein. Innerhalb des Plangebietes bestanden während des Zweiten Weltkrieges Flakstellungen, welche bombardiert wurden. Bei einer altlastentechnischen Bewertung des Oberbodens im Plangebiet wurde nachgewiesen, dass der Kupfergehalt sowie die Quecksilber- und Arsengehalte im Oberboden auf mehreren Teilflächen sowie im Unterboden auf einer Teilfläche über den Vorsorgewerten liegen. Abwässer fallen bisher im Plangebiet nicht an.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft durch die angrenzende Intensiv-Obstnutzung und die Ackernutzung zu gewährleisten, wurden aus der Rechtsprechung abgeleitete Mindestschutzabstände zu den geplanten Baukörpern eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt. Die hierbei ermittelten Konflikte konnten durch das Abrücken der Wohnbebauung von der "Mariabrunnstraße" sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen für die Ruheräume der ersten Häuserzeile gelöst werden.

Da auf Grund der bombardierten Flakstellungen im überplanten Bereich Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten vom Kampfmittelräumdienst des Landes Baden-Württemberg die erforderlichen Untersuchungen und gegebenenfalls die erforderlichen Räumungsmaßnahmen durchgeführt. Auswirkungen der Altlasten im Plangebiet auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestanden nicht. Jedoch sind die



über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwertbar. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert. Nutzungskonflikte waren demnach nicht zu erwarten.

#### **1.1.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Topografie weist innerhalb des überplanten Bereiches ein Gefälle zum bestehenden Graben auf. Dieses beträgt sowohl im Norden als auch im Süden des Grabens ca. 2,50 m.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des gem. § 32 NatSchG (B-W) kartierten Biotopes "Uferschilfröhricht nordöstlich Mariabrunn" (Nr. 183234351111). Das nächste größere Schutzgebiet ist das etwa 500 m südöstlich liegende FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-372). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 900,00 m östlich des Plangebietes (WSG "Tett nang-TT-Wald", Nr. 435142). Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt, die von dem Entwässerungsgraben durchzogen werden. Umrahmt wird diese Darstellung im Westen, Norden und Osten von einer Ortsrandeingrünung in Planung. Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen sieht für das Plangebiet die Möglichkeit einer Bebauung vor. Die Planung sieht konkret Wohnbau- oder gemischte Bauflächen vor. Zwischen den Bauflächen ist der bestehende Graben mitsamt seinem Gewässerrandstreifen als ortsgliedernde Fläche dargestellt. Für den nördlichen und östlichen Bereich ist eine



Ortsrandgestaltung in Form von Pflanzungen vorgesehen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

In das im Plangebiet liegende kartierte Biotop erfolgte kein Eingriff. Das o.g. FFH-Gebiet und das Wasserschutzgebiet wurden von der Planung nicht betroffen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wurde das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Die Planung wurde zudem aus den Darstellungen des Landschaftsplanes entwickelt. Der Bachlauf wurde, wenn auch im westlichen Bereich leicht verlegt, als öffentliche, das Wohngebiet querende Grünfläche festgesetzt. Zudem wurde eine Eingrünung im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Darstellungen sonstiger Pläne wurden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Luftqualität wird durch die Emissionen aus der im Gebiet und angrenzend bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der westlich angrenzenden "Mariabrunnstraße" geringfügig beeinträchtigt.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung war jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt wurde.



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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

**Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im vorliegenden Planungsfall waren keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.



## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

### 2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

#### 2.1.1 Planungs-/Baurecht, allgemeines zur Planung:

---

##### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Wengert, Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" erfolgt im Regelverfahren nach EAG-Bau. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der bestehenden Darstellung der Flächen als geplante Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung nicht erforderlich. Durch diese Darstellung kommen insbesondere Wohnnutzungen, in geringem Umfang entlang der Mariabrunnstraße eventuell auch gemischte Nutzungen, für den städtebaulichen Entwurf in Frage.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Fr. und Hrn. Adomat, Kilianstraße 16, Eriskirch, Fr. und Hrn. Mies, Bahnhofstraße 14, Eriskirch, Hrn. Schmidt, Kilianstraße 26, Eriskirch:

Fr. Adomat erkundigt sich, ob ähnlich wie beim Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil B" das Punkteverfahren bei der Vergabe der Bauflächen angewandt wird. Fr. Mies erkundigt sich, ob man ein Einzelhaus bauen kann, wenn im Plan ein Doppelhaus eingezeichnet ist. Hr. Adomat erkundigt sich nach dem Terminplan, z.B. wann es zu Festsetzungen kommt und wann die ersten Baugrundstücke veräußert werden. Hr. Mies erkundigt sich, wie und wann diejenigen, die Interesse an einem Baugrundstück bekundet haben, informiert werden und möchte wissen, an wen er sich bei weiteren Fragen wenden kann. Hr. Schmidt erkundigt sich, was mit den gerade vorgebrachten Ideen und Anregungen geschieht. Fr. Adomat erkundigt sich, ob man Häuser auch anders positionieren kann, als im Plan dargestellt und wie hoch man bauen darf.

Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Planungsrecht, Friedrichshafen:

Der o.g. Bebauungsplan-Entwurf kann als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen entwickelt angesehen werden. Im Flächennutzungsplan ist eine vollständige Eingrünung des neuen Ortsrandes auch in östlicher Richtung vorgesehen. Die in Ziffer 9.2.3.8 der Begründung beschriebene Umsetzung der Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen findet jedoch keine Entsprechung in



den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Stellungnahme vom 06.04.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen:

Bezüglich des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes ist anzumerken, dass er etwas unübersichtlich dargestellt ist, insbesondere liegt dies aus Sicht der Baurechtsbehörde daran, dass jedes geplante Grundstück eigene Festsetzungen im Plan hat. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist mehrmals mit Pfeilen markiert und nicht direkt eingezeichnet. Das eigentliche Zeichen bzw. die eigentliche Festsetzung kann dadurch leicht übersehen werden. Im Übrigen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht der Baurechtsbehörde des GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen keine Bedenken.

Stellungnahme vom 10.05.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Büro Sieber, Lindau (B):

Im nordöstlichen Bereich sollen die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nochmals überarbeitet werden, um eine bessere Bebaubarkeit und eine ausgewogene Grundstücksgrößenverteilung zu erreichen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Fr. und Hrn. Adomat, Kilianstraße 16, Eriskirch, Fr. und Hrn. Mies, Bahnhofstraße 14, Eriskirch, Hrn. Schmidt, Kilianstraße 26, Eriskirch bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Hr. Kleiner bestätigte Fr. Adomat dies und erläuterte auf Nachfrage das Prinzip dieses Verfahrens. Fr. Scholl bejahte Fr. Mies dies. Hr. Kleiner und Hr. Griebe gaben Hrn. Adomat einen kurzen Überblick über die noch notwendigen Verfahrensschritte und stellten fest, dass bei optimistischer Betrachtung Ende Februar mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan gerechnet werden kann. Fr. Scholl ergänzte, dass ab Bestehen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Baugrundstücke erworben werden können, dass man sich aber bereits jetzt für die Grundstücke bewerben kann. Hr. Kleiner antwortete Hrn. Mies, dass ein Brief an alle Interessenten verschickt wird, wenn mehr Details feststehen und dass das Rathaus, bzw. der Gemeinderat der richtige Ansprechpartner für Bürger ist. Fr. Scholl ergänzte, dass man sich gerne auch direkt an die LBBW Immobilien wenden kann. Hr. Kleiner antwortete Hrn. Schmidt, dass diese beim weiteren Planungsprozess in die Überlegungen mit einbezogen wurden. Es ist nun die Aufgabe der Planung, die sich daraus ergebenden Vor- und Nachteile zur Abwägung darzustellen. Auf der Gemeinderatssitzung am 14.10.2009 wird voraussichtlich ein Entwurf vorgestellt, der ggf. auch die heute vorgebrachten Anregungen beinhaltet. Die Bürger haben im weiteren Verfahren im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nochmals die Gelegenheit, sich zu dem Entwurf zu äußern. Hr. Griebe und Hr. Kleiner erläutern Fr. Adomat, dass die Stellung der Ge-



bäude nicht sehr stringent ausfallen wird, dass aber insbesondere in Randbereichen auf die Erhaltung des Charakters des Ortsrandes geachtet wird. Der Baustil im geplanten Wohngebiet soll dem im bestehenden Wohngebiet ähneln. Es waren ein- bis zweigeschoßige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern mit einer Neigung von etwa 30 bis 45 % vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Planungsrecht, Friedrichshafen:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Osten des Plangebietes wurde die Ortsrandeingerünung durch Festsetzung einer Pflanzung sichergestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung wurden entsprechend geändert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 06.04.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen:

Der Gemeinde war der Umstand bewusst. Jedoch war es auf Grund der besonderen Beschaffenheit des Plangebietes unumgänglich, dass für die einzelnen Grundstücke gesonderte Festsetzungen getroffen wurden. Unter diesen Voraussetzungen wurde versucht die Lesbarkeit des Planes möglichst leicht zu gestalten. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Lesbarkeit des Planes bestanden nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.05.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Büro Sieber, Lindau (B):

Der Anregung wurde entsprochen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die Nutzungskordeln wurden entsprechend angepasst.

## **2.1.2 Landwirtschaft:**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Fuchs, Landratsamt Bodenseekreis, Landwirtschaftsamt:

Aus Sicht der Landwirtschaft ist ein randlicher Verlauf des Grabens auf Grund des größeren Abstandes der Bebauung zur Landwirtschaft positiv zu sehen. Die Begrenzung der Bebauung zur Landwirtschaft ist durch entsprechende Eingrünung bei beiden Verlaufvarianten zu berücksichtigen. Für die externen Ausgleichsflächen sollen keine landwirtschaftlich bedeutenden Flächen verwendet werden.



Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaft, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

Anstelle der ursprünglich auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 1745, 1746 und 1754 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind diese jetzt zwischen den Waldbereichen westlich von Ziegelhaus geplant. Die Umwandlung in extensiv genutztes Grünland ist aus landwirtschaftlicher Sicht vertretbar, nicht aber die geplante Anpflanzung von Feldgehölzinseln in relativ großer Zahl und Dichte. Diese führen zu einer Verschlechterung des Kaltluftabflusses und der Durchlüftung, insbesondere der Sonderkulturf Flächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1790, 1797 und 1801. Denkbar sind aus landwirtschaftlicher Sicht kleinere Waldrandpflanzungen (Waldtrauf mit Saumstruktur) im Grenzbereich der Parzelle Fl.-Nr. 1800 und auf der Parzelle Fl.-Nr. 1802. Wir bitten auch darauf zu achten, dass durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigung der Entwässerung für die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht und die Funktion von Drainagen und Entwässerungsgräben gesichert ist.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Den mit koordinierter Stellungnahme vom 31. März vorgetragenen Bedenken zu Zahl und Dichte der Feldgehölzinseln im Hinblick auf Kaltluftabfluss und Durchlüftung des Gebietes wurde nunmehr durch die Ausweisung verkleinerter Feldgehölzinseln gefolgt. Damit diese sich längerfristig nicht wiederum vergrößern, ist eine entsprechende Gehölzpflege und jährliche Mahn des angrenzenden Extensivgrünlandes sicherzustellen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Landwirtschaft, Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 31.03.2010:

Die Anregung hinsichtlich des zu hohen Feldgehölzanteils wurde insoweit berücksichtigt, dass der bisherige Flächenanteil der Feldgehölze auf etwa ein Drittel reduziert wurde. Ein vollständiger Verzicht auf die Feldgehölze wurde auf Grund derer Bedeutung als potenzieller Brut- und Nahrungslebensraum sowie als Vernetzungselement zwischen den umliegenden Waldkomplexen naturschutzfachlich als nicht vertretbar angesehen. Von der Anlage eines Waldtraufs auf der Fl.-Nr. 1802 wurde abgesehen, da auf der Fl.-Nr. 1807 ein Feldweg verläuft und somit mit der angeregten Pflanzung kein direkter Verbund zu dem angrenzenden Waldgebiet erzielt werden konnte. Da die Fl.-Nr. 1801 nicht Teil der Ausgleichsfläche ist, erwiesen sich kleinere Waldrandpflanzungen in diesem Bereich als nicht möglich. Die Maßnahmenskizze und -



beschreibung wurden im Hinblick auf die o.g. Flächenreduzierung der Feldgehölze geändert. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Maßnahmenkonzept für den externen Ausgleich sieht die Entwicklung von Extensivgrünland mit der Anlage von Feldgehölzen und strukturreichen Waldmänteln vor. Maßnahmen, welche die Funktion von Drainagen und Entwässerungsgräben beeinträchtigen könnten, wurden nicht geplant.

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Den Anregungen wurde bei Umsetzung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen nachgekommen.

### 2.1.3 Erschließungsplanung/Ver- und Entsorgung:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 28.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Labatut, Landratsamt Bodenseekreis Straßenbauamt Landratsamt Bodenseekreis, und Hr. Decker, Straßenverkehrsbehörde:

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der K 7780 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, an freier Strecke. Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ist das Anlegen neuer Zufahrten außerhalb des Erschließungsbereiches grundsätzlich ausgeschlossen. Das Straßengesetz sieht jedoch die Möglichkeit vor, in bestimmten Fällen Ausnahmen zuzulassen, wenn ein neuer Anschluss vertretbar erscheint. Der Anschluss des Plangebietes kann über die beiden bestehenden Erschließungsansätze im Süden sowie über einen neuen Anschluss über die bestehende Gemeindestraße nach Schussenreute erfolgen. Gegen die Erschließung durch die Errichtung eines Kreisverkehrs bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Befahrbarkeit für Schwerlastverkehr ist dabei sicherzustellen. Eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. die Ausweisung eines Verknüpfungsbereiches ist straßenrechtlich anhand der tatsächlichen örtlichen Bebauung durchzuführen. Es ist jedoch vorstellbar, dass bereits im Bebauungsplan die spätere Festsetzung dargelegt wird. Inwieweit direkte Einzelzufahrten auf Grundstücke des Plangebietes möglich sind, hängt auch davon ab, ob und wie das vorhandene Gewässer verlegt werden soll. Von der Kreisstraße ist der gesetzliche Anbauabstand von 15,00 m, gemessen vom befestigten Rand der Fahrbahn, einzuhalten. Ab einer Entfernung von 10,00 m sind Anlagen des aktiven Lärmschutzes möglich. Eine Beteiligung an den Kosten der Erschließung sowie für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Landkreis kann nicht erfolgen. Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen zur geplanten Erschließung. Unabhängig davon, ob diese über die K 7780 oder in der Fortführung Coloman-/Kilian-/Schussenreuterstraße erfolgt. Details bezüglich geplanter Zufahrten von der K 7780 im Bereich des Geh-/Radweges werden verkehrsbehördlich gesondert behandelt.



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hrn. Müller, Columbanstraße 7, Hrn. Schmidt, Kilianstraße 26, Fr. Krökel, Columbanstraße 12, Hrn. Vennemann, Kilianstraße 22, Fr. Letzkus, Drosselweg, Fr. Kreßner, Columbanstraße 15, und Hrn. Dhein, Columbanstraße 3, alle aus Eriskirch:

Hr. Müller weist auf die Wichtigkeit einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur "Schussenreuter Straße" hin. Hr. Schmidt fragt, ob die Schussenreuter Straße ausgebaut werden soll, da sie zur Zeit sehr schmal ist. Fr. Krökel erkundigt sich, ob die im Planungsgebiet vorgesehenen öffentlichen Stellplätze ausreichen werden. Hr. Vennemann ist um die Sicherheit im bestehenden Wohngebiet und im geplanten Wohngebiet besorgt und fragt, ob es eine andere Lösung gibt, als die bestehenden Straßen "Columbanstraße" und "Kilianstraße" durchgehend in das neue Wohngebiet auszubauen. Seine Sorge ist, dass durch diesen Ausbau möglichen Dieben ein Fluchtweg eröffnet wird. Er schlägt vor, das neue Wohngebiet mit dem geplanten Wohngebiet lediglich über einen Fußweg zu verbinden. Hr. Schmidt erkundigt sich, wann genau der zweite Bauabschnitt erschlossen werden wird. Hr. Schmidt fragt ob die Baustellenbeschickung über die Mariabrunnstraße und die neue Erschließungsstraße erfolgen wird oder über die "Columbanstraße" und die "Kilianstraße" im bestehenden Wohngebiet. Seine Sorge ist insbesondere die Sicherheit spielender Kinder im bestehenden Wohngebiet. Hr. Müller bekräftigt noch einmal, dass der Verkehr auf der "Mariabrunnstraße" entschleunigt werden muss, um die Sicherheit insbesondere für Radfahrer zu erhöhen, und fragt, ob man den Verkehr eventuell auch reduzieren kann. Fr. Letzkus erkundigt sich ob die "Mariabrunnstraße" verbreitert werden soll und ob dafür ein Teil der angrenzenden Grundstücke gebraucht wird. Fr. Kreßner regt an, eine zweite Zufahrt auf die "Mariabrunnstraße" oder eine Zufahrt auf die "Schussenreuter Straße" vorzusehen, um das bestehende Wohngebiet nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten. Hr. Vennemann bekräftigt den vorgenannten Punkt und ist der Meinung, dass zumindest die Anwohner des zweiten Bauabschnittes eine nördliche Zufahrt nutzen würden. Hr. Müller erkundigt sich, weshalb der Fußweg, der den zweiten Bauabschnitt mit der "Schussenreuter Straße" verbindet, nicht im Osten des Gebietes liegt. Hr. Müller regt an, die Überquerungen des Wasserlaufes so zu gestalten, dass nur Fußgänger und Radfahrer sie nutzen können und den zweiten Bauabschnitt mit einer eigenen Erschließungsstraße zu versehen. Somit würden zwei selbstständige Wohngebiete entstehen. Hr. Müller fragt, ob eine geschlossene Garagenzeile entlang der "Mariabrunnstraße" auch schon angedacht wurde. Hr. Müller sorgt sich um die Telekommunikationsanbindung, da die Übertragungsrate schon im bestehenden Wohngebiet nicht sehr gut ist. Hr. Dhein erkundigt sich, ob das im bestehenden Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil B" vorgesehene Verteilerhäuschen noch gebaut wird, oder ob dafür ein neuer Standort im geplanten Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil C" vorgesehen wird. Hr. Dhein findet die Lage des mittleren Hauses im ersten Bauabschnitt unglücklich, da dieses von Osten erschlossen wird und somit einen langen Zufahrtsweg hat. Diese unglückliche Situation ließe sich seiner Meinung nach durch eine weitere Verbindungsspanne im Süden lösen.



Stellungnahme vom 15.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Thüga Energienetze GmbH, Wangen:

Stellungnahme vom 15.03.2010:

Für die Zusendung der Planunterlagen bedanken wir uns recht herzlich, gegen das Bauvorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir bitten Sie, uns bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen, eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Stellungnahme vom 24.06.2010:

Gegen das Bauvorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir bitten Sie, uns bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen, eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Stellungnahme vom 17.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren:

Stellungnahme vom 17.03.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010:

Der ZWUS bittet um rechtzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung, um die zukünftige Leitungsführung festlegen zu können.

Stellungnahme vom 08.04.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettnang:

Stellungnahme vom 08.04.2010:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Die Erstellung einer 20 kV-Trafostation im Plangebiet ist notwendig. Anbindung an das 20 kV-Netz. Niederspannungsverkabelung des Baugebietes mit einer Verma- schung einer benachbarte Trafostation.

Stellungnahme vom 02.07.2010:

Auf dem Grundstück oder in naher Umgebung befinden sich RWB-eigene Versorgungsleitungen. Vor Baubeginn ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mittels Lageplan M 1: 500 beim Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG [...] zu erheben. Versorgungsleitungen dürfen aus Si- cherheitsgründen nur in Handschachtung freigelegt werden. Wir bitten Sie, uns über freigelegte Versorgungsleitungen so schnell wie möglich zu informieren, damit diese gesichert werden kön- nen. Eine Überbauung von Versorgungsleitungen ist ohne Rücksprache mit uns nicht zulässig. Besondere Auflagen und Hinweise: Durch das geplante Bauvorhaben müssen RWB-eigene Ver- sorgungsleitungen verlegt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Schutzabschaltung er- forderlich. Der Bauherr wird gebeten, sich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit unserem



Netzmeister Herr Volker Hehn in Verbindung zu setzen. Für die Stromversorgung des Baugebiets ist eine neue Trafostation geplant. Dafür ist eine Fläche in Form einer RWB-eigenen Parzelle, oder eine, über Grunddienstbarkeit gesicherte, gemeindeeigene Fläche zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 19.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Polizeidirektion Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 19.03.2010:

Zusammenfassung der Planungen in verkehrlicher Hinsicht: In den Vorentwürfen des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und auch zur Anbindung desselben an das bestehende Straßennetz untersucht. Die Entscheidung fiel zugunsten der im Textteil als Alternative 3 bezeichneten Variante, bei der die "Columbanstraße" bis zur "Schussenreuter Straße" mit einem Querschnitt von 6,50 m geführt wird. Die Anbindung der östlich davon gelegenen Baugrundstücke ist in Form zweier Ringstraßen mit 5,00 m Breite vorgesehen. Daneben sollen die Ringstraßen untereinander wie auch der Anschluss an die "Kilianstraße" mit Fußwegen erfolgen. Ursprünglich angestellte Überlegungen zur baulichen Ausgestaltung der "Mariabrunnstraße" oder des Einmündungsbereich "Mariabrunn-/Schussenreuter Straße" werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Das Plangebiet soll durch einen neuen Anschluss an die "Mariabrunnstraße" eine zusätzliche Zufahrt erhalten. Sichtdreiecke hierfür sind Teil der Planung. Eine Ausweisung der Ringstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ist nicht von vornherein vorgesehen, soll aber auf Grund der Abmessungen derselben möglich sein. Nur an der nördlichen Ringstraße ist eine Fläche für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Weitere Stellplätze sind außerhalb des bebauten Bereichs an der "Schussenreuter Straße" und der neu anzulegenden Anbindung in die "Mariabrunnstraße" vorgesehen.

Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz: Die Anbindung erfolgt, wie vorstehend beschrieben, über die Fortführung der "Columbanstraße", deren Anschluss an die "Schussenreuter Straße" und einen neuen Anschluss an die "Mariabrunnstraße". Dadurch ist sie aus unserer Sicht sehr gut und so viele Richtungen möglich, dass für die zukünftigen Bewohner unnötige Wege im innern des Wohngebiets möglichst kurz ausfallen. Daneben werden dadurch Umleitungen bei Baumaßnahmen erleichtert. Diesem Planungsteil wird mit folgender Einschränkung zugestimmt: Der Neuanschluss des Plangebiets wird von einem Zweirichtungsgeh- und Radweg gekreuzt, der von der Fahrbahn der "Mariabrunnstraße" abgesetzt verläuft. Wir halten dagegen eine möglichst fahrbahnahe Anlage dieses Weges für vorteilhafter. Nach aktuellen Erkenntnissen ist eine solche Lösung sicherer, als die skizzierte abgesetzte Verkehrsführung für den Fahrradverkehr. Da die vormaligen Überlegungen zur baulichen Ausgestaltung der "Mariabrunnstraße" bzw. des Einmündungsbereichs "Mariabrunn-/Schussenreuter Straße" nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind, ist eine Stellungnahme hierzu entbehr-



lich.

Innere Erschließung - Verkehrsrechtliche und bauliche Hinweise: Gegen die gewählte Verkehrsführung im Innern des Plangebiets bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Die vorgesehenen Querschnitte erachten wir im Grunde als ausreichend und verkehrsgerecht. Einschränkend ist hierzu jedoch anzumerken, dass durch die unterschiedlichen Querschnitte die Columbanstraße als "Hauptstraße" optisch eine zu große Dominanz erhalten könnte. Dies widerspräche den Grundsätzen für die in Wohngebieten gebräuchliche "rechts-vor-links" Regelung. Hierzu wird auf die Ausführungen in der StVO und der VwV zu § 8 StVO verwiesen, nach denen "An Kreuzungen ... der Grundsatz "Rechts vor Links" nur gelten (sollte), wenn die kreuzenden Straßen einen annähernd gleichen Querschnitt und annähernd gleiche, geringe Verkehrsbedeutung haben, keine der Straßen, ..., ihrem ortsfremden Benutzer den Eindruck geben kann, er befinde sich auf der wichtigeren Straße." Für den Fall einer späteren Ausweisung dieser Ringstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche wäre dies zwar anders zu beurteilen, da in diesem Fall die "Columbanstraße" de facto zur Vorfahrtsstraße würde. Der mit rechts-vor-links Regelungen angestrebte Nebeneffekt der Geschwindigkeitsdämpfung entfiel damit allerdings. Zudem entstünde ein höherer Aufwand für die Beschilderung und bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen. Nur durch die abweichenden Abmessungen alleine werden die Voraussetzungen für eine solche Regelung nicht abschließend erbracht. In diesem Punkt können wir den Ausführungen in Ziffer 9.2.8.5 nicht zustimmen. Wir halten es vielmehr für unverzichtbar, die vorgesehene verkehrsrechtliche Einordnung der Verkehrsflächen bei der baulichen Anlage von vornherein zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen immer mit erhöhtem Aufwand einhergehen und dennoch meist nur unzureichend umzusetzen sind. Die Polizeidirektion Friedrichshafen empfiehlt generell, innerhalb dieses Wohngebiets eine durchgängige verkehrsrechtliche Regelung - konkret die Ausweisung einer Tempo-30-Zone - zu treffen. Verkehrsberuhigte Bereiche innerhalb solcher Zonen sind nur auf Verkehrsflächen sinnvoll, auf denen die Aufenthaltsfunktion dominiert, wie z.B. zentrale Plätze. Solche Bereiche können wir im Plangebiet nicht erkennen. An den Kreuzungen und Einmündungen ist auf gestalterische Elemente wie Pflasterzeilen oder -flächen, durch die der Eindruck entstehen könnte, eine Straße sei bevorrechtigt, zu verzichten. Wir sind uns darüber im Klaren, dass die Regelung im südlich bereits bestehenden Wohngebiet dieser Forderung nicht entspricht, da gerade hier Teile des Straßennetzes als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind. Die dort gemachten Erfahrungen mit der für "rechts-vor-links"-Regelungen - auf Grund von Pflasterzeilen -verunglückten Gestaltung der dortigen Einmündungen und den Problemen, geeignete Schilderstandorte zu finden, bestätigen unsere vorstehend dargelegten Auffassung.

Parkflächen: Beschwerden in Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr sind in Wohngebieten oft an der Tagesordnung. Dies steht in direktem Zusammenhang damit, dass mit den anzulegenden privaten Stellflächen allenfalls der Parkraumbedarf der Bewohner halbwegs gedeckt wird. Besucher sind dagegen auf öffentliche Abstellmöglichkeiten angewiesen. Solche stehen, auch wenn die Straßen ausreichend breit dimensioniert sind, auf Grund freizuhaltender Grund-



stückszufahrten, Engstellen oder Kurven nur eingeschränkt zur Verfügung. Wir können die Einschätzung nicht teilen, dass mit den Stellplätzen im Bereich der nördlichen Erschließungsschleife der alltägliche Bedarf gedeckt sei. Die Parkflächen im Norden und Süden der öffentlichen Grünfläche halten wir hierfür nicht für geeignet. Diese sind so abgelegen, dass sie allenfalls bei besonderen Anlässen bestimmungsgemäß genutzt werden dürften. Im Alltag ist dagegen vielmehr zu erwarten, dass sich diese Flächen für Dauerparker, als Ausgangspunkt für Wanderungen und Radausflüge oder gar als nächtliche Treffpunkte etablieren werden. Wir halten es daher für unumgänglich, im Bereich der Wohnbebauung zusätzliche öffentliche Stellplätze vorzusehen. Auch regen wir an, die abgesetzten Parkflächen unter dem Gesichtspunkt der vorstehend geschilderten möglichen negativen Begleiterscheinungen, erneut zu überprüfen. Zusammenfassend erhebt die Polizeidirektion Friedrichshafen - abgesehen von den vorstehend erläuterten Hinweisen - keine grundlegenden Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Stellungnahme vom 23.06.2010:

Den aktuell vorgelegten Planungen zufolge, wurden der Verlauf des Geh- und Radwegs im Westen des Plangebiets an der Einmündung in die Mariabrunnstraße verändert und die dortigen Sichtflächen angepasst. Damit wurden unsere Hinweise berücksichtigt, weshalb diesem Teil der Planung zugestimmt wird. Beibehalten wurden hingegen die folgenden Festsetzungen, für die wir Anpassungen empfohlen haben:

Innere Erschließung: Unverändert weisen die beiden Ringstraßen andere Querschnitte auf, als die Verlängerung der Columbanstraße, bei der ein einseitiger Gehweg vorgesehen ist. Obwohl die Ringstraßen verkehrsrechtlich nicht als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden sollen, ist weiterhin beabsichtigt, sie baulich so auszuführen, dass dies möglich wäre. Es wird hierzu ergänzend darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf Gehwege in Wohnstraßen erfahrungsgemäß Probleme verursacht und regelmäßig Anträge von Bewohnern auf Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen nach sich zieht. Die Absicht, das Plangebiet durchgehend als Tempo-30-Zone auszuweisen, wird ausdrücklich begrüßt. Wir halten dagegen unsere Hinweise zu diesem Planungsteil weiterhin aufrecht, nach denen bei der Gestaltung von Kreuzungen und Einmündungen auf Elemente wie Pflasterzeilen oder -flächen, durch die der Eindruck entstehen könnte, eine Straße sei bevorrechtigt, zu verzichten ist.

Parkflächen: Wir nehmen zur Kenntnis, dass unsere Empfehlungen, auf Einrichtungen zusätzlicher öffentlicher Stellplätze keine Berücksichtigung fanden. Die abgesetzten öffentlichen Stellplätze wurden weitgehend unverändert beibehalten. Auch zu diesem Punkt halten wir unsere Einwände aufrecht.

Zusammenfassung: Die Polizeidirektion Friedrichshafen erhebt - abgesehen von den vorstehenden Hinweisen - unverändert keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.



Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Straßenbau, Friedrichshafen:

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine diese nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint und die verkehrlichen Belange dies zulassen, eine Ausnahme möglich. Im vorliegenden Fall wird der äußeren verkehrlichen Erschließung des Baugebietes über den geplanten Anschluss an die "Mariabrunnstraße" (K 7780) zugestimmt. B.: Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Hinsichtlich des geplanten Anschlusses an die K 7780 wird auf folgendes hingewiesen: Im Zuge der Kreisstraße sind auf Grund der Lage nahe an der Erschließungsbereichsgrenze und des Verkehrsaufkommens aus dem Baugebiet keine baulichen Verbesserungsmaßnahmen erforderlich. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sind mit einem einfachen Kreisbogen  $R = 10,00$  m auszubilden. Die Zufahrt ist bituminös oder gleichwertig zu befestigen und gefällmäßig so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zugeführt wird. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Straßenmeisterei Tettnang zu informieren. Dabei können weitere bisher noch nicht erkennbare bautechnische Probleme bezüglich der Bauausführung besprochen und erforderliche Maßnahmen durch den Straßenmeister angeordnet werden. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Bauherr hat alle zum Schutz der Straße und der Verkehrssicherheit erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Die während der Bauzeit erforderlichen Schutz-, Absperr- und Sicherungsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Straßenmeisterei durchzuführen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist vor Baubeginn bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis einzuholen. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird die Zufahrt gemeinsam abgenommen. Im Bereich des Straßenkörpers der Kreisstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Kreisstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt Bodenseekreis - Straßenbauamt - vorgenommen werden.

Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Verkehr, Friedrichshafen:

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Fortführung der "Columbanstraße", deren Anschluss an die "Schussenreuter Straße" und einem neuen Anschluss an die "Mariabrunnstraße". Hiergegen werden aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwendungen erhoben. Die vorgesehe-



nen Fahrbahnquerschnitte innerhalb des Plangebiets sind verkehrsgerecht. Es wird empfohlen, das gesamte Gebiet als Tempo-30-Zone auszuweisen. Innerhalb des Plangebietes würde somit die Vorfahrtregel "rechts vor links" gelten. Dies trägt zusätzlich zur Geschwindigkeitsdämpfung bei. Sollte dennoch die Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches nach Zeichen 325 StVO im Bereich der Ringstraßen in Betracht gezogen werden, müssten dort entsprechende geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen getroffen werden. Die jeweiligen Streckenabschnitte sollten durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann u.a. dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbau der Straße deutlich von den angrenzenden Straßen, die nicht mit Zeichen 325 StVO beschildert sind, unterscheidet. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit immer wieder zu vorfahrtsrechtlichen Schwierigkeiten gekommen ist, wenn verkehrsberuhigte Bereiche direkt an eine Tempo-30-Zone angrenzen. Der Parkraumbedarf für Anwohner und Besucher sollte innerhalb des Wohngebietes in angemessener Weise berücksichtigt werden. Die Parkflächen im Norden und Süden der öffentlichen Grünflächen stellen zwar ein zusätzliches Parkraumangebot dar. Sie befinden sich jedoch abseits der eigentlichen Wohnbebauung. Es wird daher angeregt, auch innerhalb des Plangebietes weitere öffentliche Stellplätze vorzusehen. An der Einmündung "Mariabrunnstraße" (K 7780)/Gemeindestraße nach Schussenreute kreuzt ein Geh- und Radweg in beide Richtungen. Dieser verläuft abgesetzt von der Fahrbahn der "Mariabrunnstraße". Aus Verkehrssicherheitsgründen wird empfohlen, diesen Zweirichtungsgeh- und Radweg möglichst fahrbahnnah zu führen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Hrn. Müller, Columbanstraße 7, Hrn. Schmidt, Kilianstraße 26, Fr. Krökel, Columbanstraße 12, Hrn. Vennemann, Kilianstraße 22, Fr. Letzkus, Drosselweg, Fr. Kreßner, Columbanstraße 15, und Hrn. Dhein, Columbanstraße 3, alle aus Eriskirch bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Hr. Kleiner antwortete Hrn. Müller, dass im vorliegenden Vorentwurf die fußläufige Anbindung vom Planungsgebiet auf die Schussenreuter Straße durch einen Weg im Nordwesten gegeben war. Hr. Kleiner antwortete Hrn. Schmidt, dass die Schussenreuter Straße im Bereich des Plangebietes von jetzt 3,50 m auf voraussichtlich 5,00 m sowie einen Gehweg ausgebaut werden soll. Hr. Griebe antwortete Fr. Krökel, dass voraussichtlich pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sein werden. Somit war es nicht erforderlich, in der öffentlichen Fläche eine große Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Für den weiteren Bedarf wurde im Süden und im Norden je ein größerer Parkplatz mit ca. acht Stellplätzen vorgesehen, sowie einige dezentrale Stellplätze, die im Gebiet verteilt sind. Hr. Kleiner nahm die Anregung von Hrn. Vennemann zur Kenntnis. Er merkte an, dass Nadelöhre vermieden werden sollten und dass die Behinderung möglicher Fluchtwege auch den wohngebietstypischen Verkehr behindern wird. Frau Scholl erklärte Hrn. Schmidt, dass die Erschließung, der Verkauf und die Bebauung abschnittsweise er-



folgen soll und dass der genaue Zeitpunkt von der Nachfrage bestimmt wird. Hr. Kleiner ergänzte drei Punkte: erstens, dass von politischer Seite aus der Gemeinderat vorgegeben hatte, den zweiten Bauabschnitt in fünf Jahren zu erschließen, zweitens, dass es auf der Planungsseite insbesondere auf die Realisierbarkeit ankam und drittens, dass sich die Erschließung in der Praxis nicht komplett abschnittsweise bewerkstelligen lassen wird, da bei der Erschließung des ersten Bauabschnittes bereits technische Vorleistungen für den zweiten Bauabschnitt erbracht werden müssen, beispielsweise im Bereich Abwasser und Retention. Hr. Kleiner erinnerte Hrn. Schmidt an die Bebauung des zweiten Bauabschnittes des bestehenden Wohngebietes "Fuchsbühl II Teil B" und daran, dass damals die Baustellenbeschickung auch über das bestehende Gebiet erfolgte und es zu keinen Problemen kam. Weiterhin merkte er an, dass es für die Regelung dieser Details noch zu früh sei.

Hr. Kleiner erläuterte Hrn. Müller, dass eine Reduktion des Verkehrsaufkommens eher unrealistisch ist. Er wies darauf hin, dass der Verkehr durch bauliche Maßnahmen nicht zu sehr eingeschränkt werden darf, da es sich bei der "Mariabrunnstraße" um eine Kreis-Straße handelt, die per definitionem für den Lastverkehr geeignet sein muss. Eine geeignete Straßenraumgestaltung zur Entschleunigung der Straße wurde angestrebt. Hr. Kleiner sagte Fr. Letzkus, dass die Fahrstreifen der "Mariabrunnstraße" nicht verbreitert werden, dass an der Stelle des Tropfens die Straße insgesamt breiter wird und dass vom hohen Haus der LEG kein Grundstück betroffen werden soll. Hr. Kleiner antwortete Fr. Kreßner, er bezweifle, dass viele Anwohner die nördlichen Zufahrten benutzen würden, nahm die Anregung aber zur Kenntnis. Hr. Kleiner nahm dies zur Kenntnis und wies Hrn. Vennemann darauf hin, dass es im Planungsgebiet nur das für ein Wohngebiet typisches Verkehrsaufkommen geben wird, da es weder Durchgangsverkehr noch eine Gewerbeansiedlung gibt. Hr. Kleiner nannte Hrn. Müller die Bushaltestelle am "Knöbelhof" sowie die geplanten öffentlichen Stellplätze im Nordwesten des Planungsgebietes als Grund für die Lage des Fußweges. Hr. Kleiner nahm die Anregung von Hrn. Müller zur Kenntnis. Hr. Kleiner bejahte ihm dies und nannte als Gründe für die Verwerfung dieser Idee zum Einen die Ortseingangssituation und zum anderen, dass die Westseite von Grundstücken für Garagen ungeeignet war. Hr. Kleiner wies Hrn. Müller darauf hin, dass es für diese Planungstiefe noch zu früh war. Hr. Kleiner konnte hierzu ohne den Versorger keine Aussage treffen und wies Hrn. Dhein darauf hin, dass es für dieses Detail ohnehin noch zu früh im Verfahren war. Hr. Kleiner nahm die Äußerung von Hrn. Dhein zur Kenntnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Thüga Energienetze GmbH, Wangen:

Stellungnahme vom 15.03.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung wurde entsprochen.



folgen soll und dass der genaue Zeitpunkt von der Nachfrage bestimmt wird. Hr. Kleiner ergänzte drei Punkte: erstens, dass von politischer Seite aus der Gemeinderat vorgegeben hatte, den zweiten Bauabschnitt in fünf Jahren zu erschließen, zweitens, dass es auf der Planungsseite insbesondere auf die Realisierbarkeit ankam und drittens, dass sich die Erschließung in der Praxis nicht komplett abschnittsweise bewerkstelligen lassen wird, da bei der Erschließung des ersten Bauabschnittes bereits technische Vorleistungen für den zweiten Bauabschnitt erbracht werden müssen, beispielsweise im Bereich Abwasser und Retention. Hr. Kleiner erinnerte Hrn. Schmidt an die Bebauung des zweiten Bauabschnittes des bestehenden Wohngebietes "Fuchsbühl II Teil B" und daran, dass damals die Baustellenbeschickung auch über das bestehende Gebiet erfolgte und es zu keinen Problemen kam. Weiterhin merkte er an, dass es für die Regelung dieser Details noch zu früh sei.

Hr. Kleiner erläuterte Hrn. Müller, dass eine Reduktion des Verkehrsaufkommens eher unrealistisch ist. Er wies darauf hin, dass der Verkehr durch bauliche Maßnahmen nicht zu sehr eingeschränkt werden darf, da es sich bei der "Mariabrunnstraße" um eine Kreis-Straße handelt, die per definitionem für den Lastverkehr geeignet sein muss. Eine geeignete Straßenraumgestaltung zur Entschleunigung der Straße wurde angestrebt. Hr. Kleiner sagte Fr. Letzkus, dass die Fahrstreifen der "Mariabrunnstraße" nicht verbreitert werden, dass an der Stelle des Tropfens die Straße insgesamt breiter wird und dass vom hohen Haus der LEG kein Grundstück betroffen werden soll. Hr. Kleiner antwortete Fr. Kreßner, er bezweifle, dass viele Anwohner die nördlichen Zufahrten benutzen würden, nahm die Anregung aber zur Kenntnis. Hr. Kleiner nahm dies zur Kenntnis und wies Hrn. Vennemann darauf hin, dass es im Planungsgebiet nur das für ein Wohngebiet typisches Verkehrsaufkommen geben wird, da es weder Durchgangsverkehr noch eine Gewerbeansiedlung gibt. Hr. Kleiner nannte Hrn. Müller die Bushaltestelle am "Knöbelhof" sowie die geplanten öffentlichen Stellplätze im Nordwesten des Planungsgebietes als Grund für die Lage des Fußweges. Hr. Kleiner nahm die Anregung von Hrn. Müller zur Kenntnis. Hr. Kleiner bejahte ihm dies und nannte als Gründe für die Verwerfung dieser Idee zum Einen die Ortseingangssituation und zum anderen, dass die Westseite von Grundstücken für Garagen ungeeignet war. Hr. Kleiner wies Hrn. Müller darauf hin, dass es für diese Planungstiefe noch zu früh war. Hr. Kleiner konnte hierzu ohne den Versorger keine Aussage treffen und wies Hrn. Dhein darauf hin, dass es für dieses Detail ohnehin noch zu früh im Verfahren war. Hr. Kleiner nahm die Äußerung von Hrn. Dhein zur Kenntnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Thüga Energienetze GmbH, Wangen:

Stellungnahme vom 15.03.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bitte um weitere Beteiligung wurde entsprochen.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 24.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren:

Stellungnahme vom 17.03.2010:

Der Anregung wurde entsprochen. Das zuständige Büro für die Erschließungsplanung hatte dem Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental bereits die benötigten Unterlagen zukommen lassen.

Stellungnahme vom 24.06.2010:

Der Anregung wurde weiterhin entsprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 08.04.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettnang:

Stellungnahme vom 08.04.2010:

Der Anregung wurde entsprochen. In Abstimmung mit der Gemeinde und dem zuständigen Büro für die Erschließungsplanung wurde ein geeigneter Standort für die 20 kV-Trafostation ermittelt. Im Bebauungsplan wurde eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Diese befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches und wurde neben den im Einmündungsbereich der "Mariabrunnstraße" vorhandenen Parkplätzen festgesetzt.

Stellungnahme vom 02.07.2010:

Die Ausführungen wurden bei Umsetzung der Planung berücksichtigt. Im Plangebiet war bereits eine Fläche als Versorgungsfläche "Trafostation" festgesetzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010 und Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 28.05.2010, der Polizeidirektion Friedrichshafen:

Stellungnahme vom 19.03.2010:

Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz: Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Führung des Zweirichtungsgeh- und Radweges wurde der Anregung entsprochen und der Weg wurde gemäß dem Vorschlag verlegt. Die Sichtflächen für den fließenden Verkehr wurden entsprechend angepasst.

Innere Erschließung — Verkehrsrechtliche und bauliche Hinweise: Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Querschnittes der "Columbanstraße" war dem Gemeinderat bewusst, dass dieser unter Umständen den Eindruck einer vorfahrtsberechtigten



Straße vermitteln könnte. Der Gemeinderat war jedoch der Auffassung, dass auf Grund der vorhandenen Einsehbarkeit in den Kreuzungsbereichen der Eindruck einer vorfahrtsberechtigten Straße geringer ausfällt, als von der Polizeidirektion Friedrichshafen befürchtet. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Plan die dargestellte Fläche für die "Columbanstraße" nicht die tatsächliche Breite der Straße wiedergibt, sondern die gesamte Erschließungsfläche für den Straßenbaukörper.

Die tatsächliche Breite der Straße konnte somit im Rahmen der Bauausführung abweichen und schmaler wirken als es der vorliegende Plan vermeintlich vermittelt. Im Rahmen der Bauausführung werden die Hinweise der Polizeidirektion Friedrichshafen, sofern dies möglich ist, berücksichtigt. Die Gemeinde behält es sich auch ausdrücklich vor, in einem gesonderten Verfahren geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen zu ergreifen, um diesem Umstand zusätzlich entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen konnten jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt. Aus demselben Grund konnte in diesem Verfahren auch keine Festsetzung hinsichtlich der generellen Beschränkung auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h getroffen werden. Dieses Vorgehen war überdies mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt.

Parkflächen: Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat teilte die Auffassung der Polizeidirektion Friedrichshafen jedoch nicht. Die dezentralen Standorte sind gut erreichbar und halten einen Teil des Verkehrs aus dem Gebiet fern. Die Anzahl und auch die räumliche Zuordnung der öffentlichen Stellplätze sind Teil des städtebaulichen Konzeptes. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wurde gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden. Sofern Bedenken hinsichtlich möglicher negativer Begleiterscheinungen geäußert wurden, behält sich die Gemeinde vor, sich bei entsprechenden Entwicklungen, in einem gesonderten Verfahren gegebenenfalls Nutzungsbeschränkungen der Parkplätze zu beschließen.

Stellungnahme vom 23.06.2010:

Die Ausführungen zu dem angepassten Geh- und Radweg wurden zur Kenntnis genommen. In den übrigen Punkten wurde an der Abwägung, wie sie auf Grund der Stellungnahme vom 19.03.2010 beschlossen wurde festgehalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Straßenbau, Friedrichshafen:

Die Zustimmung hinsichtlich des Anschlusses des Plangebietes über die "Mariabrunnstraße" (K 7780) wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Ziffern 1 bis 4 wurden zur Kenntnis genommen. Den Belangen des Straßenbaus wurde durch die vorliegende Planung bereits voll entsprochen. Die Hinweise zur Bauausführung und der weiteren Abstimmung wurden berücksichtigt.



Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 31.03.2010 zur Fassung vom 23.02.2010, des Landratsamtes Bodenseekreis, Verkehr, Friedrichshafen:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer Tempo 30-Zone in Plangebiet konnte in diesem Verfahren nicht erfolgen, da es hierfür an einer Rechtsgrundlage mangelt. Die Gemeinde behielt sich jedoch vor in einem gesonderten Verfahren die Festsetzung der geforderten Beschränkung auf Tempo 30 vorzunehmen. Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen vom 19.03.2010. Der Anregung wurde nicht entsprochen. Der angesprochene Bereich liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Planes. Soweit der Radweg im Geltungsbereich des Planes liegt, wurde der Radweg der Anregung entsprechend näher an die Fahrbahn verlegt. Siehe hierzu auch die Abwägung zur Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen vom 19.03.2010.



### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs, vorwiegend der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung soll das Ziel, eine "gesunde" demographische Struktur zu erhalten, sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, ein maßstäblich angepasstes und mit der Bestandsstruktur eng verknüpftes Wohnraumangebot zu schaffen. Die Attraktivität der bestehenden Teile des Baugebietes "Fuchsbühl" soll durch die Fortführung vorhandenen Charakterqualitäten sichergestellt werden. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf das Einfügen der Erweiterung des Siedlungsbereiches in die Landschaft und eine Flächen sparende Umsetzung gelegt werden.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Der gewählte Standort stellt derzeit die einzige zusammenhängende und gleichsam vorwiegend dem Wohnen dienende Möglichkeit dar, den für eine angemessene Entwicklung des Orts-Teiles "Mariabrunn" erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Orts-Teiles Mariabrunn durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist nicht möglich.

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Anderweitige Standorte:

Es wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine weiteren Standorte in der Gemeinde geprüft.

##### **3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:**

---

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planungen wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet, durch die in einem Optimierungsprozess die Vor- und Nachteile unterschiedlicher räumlicher Strukturen aufgezeigt wurden.

Die Vorentwürfe Alternative 1-3 dienten als vorwiegend verwaltungsinterne Arbeitsskizzen, die die sich wesentlich unterscheidenden strukturellen Unterschiede aufzeigen. Alle drei Alternativen berücksichtigen die zu diesem Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen. Sie führen die



von Süden kommenden Erschließungsstraßen "Columbanstraße" und "Kilianstraße" als Erschließungsstraßen fort und lassen eine Zufahrt auf die "Schussenreuter Straße" zu. Die Alternative 1 zeigt ein einfaches Erschließungssystem in Form einer Ringerschließung, die Alternative 2 führt die "Columban-" und die "Kilianstraße" parallel zu der "Mariabrunnstraße" nach Norden bis an die "Schussenreuter Straße", wobei von der "Columbanstraße" zwei Stiche mit Wendeplatten abgehen, um die hinterliegenden Bereiche zu erschließen. Die Alternative 3 führt die bestehenden Erschließungsstraßen mit jeweils einer Schleife zur Erschließung der hinterliegenden Bereiche nach Norden. Diese Alternative sieht auch eine zusätzliche Zufahrt in das Gebiet von der "Mariabrunnstraße" aus vor. Im Kreuzungsbereich von "Mariabrunnstraße" und "Schussenreuter Straße" werden unterschiedliche Lösungen zur Bremsung des von Norden kommenden Verkehrs und zur verkehrssicheren Einfahrt von der "Schussenreuter Straße" in die "Mariabrunnstraße" dargestellt. Der Entwässerungsgraben wird in der Alternative 1 nördlich des Wohngebietes entlang der "Schussenreuter Straße" geführt. In den beiden anderen Alternativen wird sein Verlauf nur geringfügig verändert, um eine wirtschaftlichere Nutzung der Wohngebietsflächen zu erreichen. In allen Alternativen wird auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes wegen des Verkehrslärms von der "Mariabrunnstraße" Rücksicht genommen. Dies erfolgt entweder durch die Einhaltung der erforderlichen Abstände oder durch eine teilweise Darstellung von passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa Lärmschutzwälle. Im nordwestlichen Bereich bieten sich die erforderlichen Abstandsflächen zur Unterbringung der notwendigen Retentionsflächen an. Im Übrigen sind die Flächen für baugebietsbezogene Nutzungen geeignet, die weniger lärmempfindlich sind. Hierzu zählen insbesondere öffentliche Stellplätze und eine Spielfläche.

Von den zuvor beschriebenen Alternativen fand die Alternative 3 die meiste Zustimmung. Aus ihr wurde unter Einarbeitung zahlreichen Änderungen im Detail die Alternative "Vorentwurf" entwickelt. Mit dieser fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine intensive Debatte im Gemeinderat statt. Auf Grund der dortigen Diskussionsergebnisse und weiterer Fachgespräche wurden noch die Alternativen "Vorentwurf 2" und "Vorentwurf 3" erarbeitet.



Alternative 1



Alternative 2



Alternative 3





Vorentwurf0



Vorentwurf2



Vorentwurf3





Kennwerte	Vorentwurf	Vorentwurf 2	Vorentwurf 3
Bruttobaufläche (Geltungsbereich) in m <sup>2</sup>	35.600	35.600	35.600
Nettobaufläche (Summe Baugrundstücke) in m <sup>2</sup>	21.130	23.620	23.012
Öffentliche Grünfläche in m <sup>2</sup>	7.330	7.460	7.675
Private Grünfläche in m <sup>2</sup>	2.570	0	0
Verkehrsfläche in m <sup>2</sup> (ohne Kreisstraße, Radweg und Anschluss)	4.570	4.520	4.913
Zahl der Einzelhäuser	26	41	28
Zahl der Doppelhaushälften	30	14	30
durchschnittliche Grundstücksgröße je Einzelhaus in m <sup>2</sup>	479	480	508
durchschnittliche Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte in m <sup>2</sup>	289	280	293
Nettobaufläche/Bruttobaufläche	59,4%	66,3%	64,6%
veräußerbare Fläche/Bruttobaufläche	66,6%	66,3%	64,6%
Verkehrsfläche/Nettobaufläche	21,6%	19,1%	21,3%
Verkehrsfläche/veräußerbare Fläche	19,3%	19,1%	21,3%

#### Gründe für die Wahl der Alternative "Vorentwurf 3":

Der am 14.12.2009 erarbeitete "Vorentwurf 3" wird dem Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt. Er sieht eine Fortführung der "Columbanstraße" bis zur "Schussenreuter Straße" in gleich bleibendem Querschnitt vor. Zugleich soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine zusätzliche Zufahrt in das Gebiet von der "Mariabrunnstraße" erfolgen. Eine bauliche Veränderung der "Mariabrunnstraße" zur Bremsung des Verkehrs wird im Rahmen des Entwurfs für den Bebauungsplan, ebenso wie eine Veränderung der Kreuzungssituation von "Schussenreuter Straße" und "Mariabrunnstraße" nicht mehr verfolgt. Von der "Columbanstraße" gehen jeweils südlich und nördlich des nur geringfügig verlegten Entwässerungsgrabens eine Ringerschließung mit einem geringeren Querschnitt, ohne separaten Gehweg ab. Die "Kilianstraße" wird als Gehwegverbindung in das neue Plangebiet fortgeführt. Über den Graben setzt sich diese durch die Anlage eines Trittsteinpfades fort. Entlang des Grabens ergänzt ein Wirtschaftsweg, der der Pflege der Böschungsfächen dient das Netz der Fußwegebeziehungen. Über diesen wird auch die Spielfläche östlich der "Mariabrunnstraße" erreicht. Als Grünstrukturen sind der Graben, die aus immissionsschutzfachlichen Gründen erforderlichen Abstandsflächen zur "Mariabrunnstraße" und die Flächen zur Eingrünung des nördlichen Ortsrandes zu nennen. Die Flächen entlang der "Mariabrunnstraße" dienen der Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Stellplätze, einer Spielfläche und der erforderlichen Flächen für die Anlage von Retentionsbecken. Der Eingrünungsbereich entlang der "Schussenreuter Straße" kann zukünftig in Teilen auch für einen Ausbau dieser Straße verwendet werden. Die Option hierfür kann im Rahmen der Planung zumindest offen gehalten werden.

Durch das in seinen Grundzügen beschriebene räumlich-strukturelle Konzept des "Vorentwur-



tes 3" sollen die erlebten Qualitäten der bereits umgesetzten Teile des Baugebietes "Fuchsbühl" in geeigneter Weise fortgeführt werden. Dies erfolgt im öffentlichen Raum insbesondere durch die Fortführung der Erschließungsstrukturen. Hierbei insbesondere durch die organische Führung der Erschließungsflächen, die Aufnahme der Verkehrsflächenquerschnitte und die Wiederaufnahme der Baumstandorte im Verkehrsraum, die zu einer attraktiven Gliederung der Raumabfolgen beitragen und bereits einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der bestehenden Teile des Baugebietes "Fuchsbühl" ausmachen. Ein weiterer Aspekt ist die Großzügigkeit und Offenheit, die durch die zahlreichen öffentlichen Grünflächen entsteht. Gleichzeitig macht die Dichte innerhalb der privaten Grundstücksflächen einen weiteren Aspekt der Attraktivität und des Charakters des Baugebietes aus.

### 3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)	allgemeines Wohngebiet (WA)	Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen: Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss der Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermeiden. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO angeführten Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Diese können zu unlösbaren Nutzungskonflikten führen und fügen sich zudem nicht in die städtebauliche Gesamtsituation mit den kleinteiligen Grundstücksstrukturen ein.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Wer-

erfolgt, um dem Übergang zur Landschaft gerecht zu werden. Sie lässt eine Bebauung mit Doppelhäusern lediglich in den Bereichen zu, in denen eine geeignete Ausrichtung gewährleistet werden kann. In den Bereichen der Typen 2 und 3 geben die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zusammen mit dem zu Grunde liegenden "Vorentwurf 3" eine erste Orientierung zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, SD  
keine Festsetzung

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Süden weisen überwiegend Satteldächer auf. 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. Für Garagen sind Flachdächer sowie ausnahmsweise Pult- und Satteldächer zulässig, sofern sie sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform werden für Doppelhäuser getroffen, um ein ruhiges städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell auch den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16.

Regelungen zu Dachaufbauten, Verzicht auf Regelungen hierzu

Regelungen zu Dachaufbauten

Das Regelungskonzept für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der



Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 33° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 33° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Um die getroffenen Regelungen zu Gebäude-Anbauten sowie Dachaufbauten zu verdeutlichen, werden dem Bebauungsplan unverbindliche Erläuterungsskizzen im Anhang unter Punkt 16 beigelegt, die die Regelungen illustrieren.

Regelungen zu Dachüberständen,  
Verzicht auf Regelungen hierzu

Regelungen zu Dachüberständen

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Eriskirch, den 30.08.2010



(Bürgermeister)

Planer:

(i.A. M. Griebel)

Büro Sieber, Lindau (B)