

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	3	
2	4	
3	5	
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	20
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	22
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	28
7	Hinweise und Zeichenerklärung	29
8	Satzung	34
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
10	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	50
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	78
12	Begründung – Sonstiges	80
13	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	84
14	Begründung – Bilddokumentation	85
15	Verfahrensvermerke	87
16	Anhang	90

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185)
- 1.6 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. BW S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S. 809)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen (PF) und die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

	Typ 1	Typ 2	Typ 3
PF	GRZ 0,35 0  E2 Wo SD DN 24 - 48°	GRZ 0,40 0  E2 Wo SD DN 24 - 48°	GRZ 0,40 0  D2 Wo SD DN 33°
ÖBV			

3.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO).

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

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

3.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

3.3

Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

3.4

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3 u. §20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.5

WH m ü. NN

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

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungsline zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

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

3.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

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

3.7 0

Offene Bauweise

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

3.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

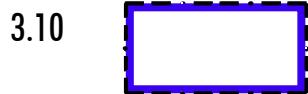
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.9



Nur **Doppelhäuser** zulässig

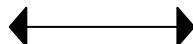
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.2. PlanzV; siehe Typenschablonen)



3.10

Baugrenze

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



3.11

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke 29, 36, 44 und 51 sowie 1 und 8 auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche; sie sind dort an jeder Stelle zulässig. Im Bereich des vorgeschlagenen Grundstücks 21 beziehen sich die eingezeichneten Firstrichtungen rein auf dieses Grundstück. Bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)



3.12

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.13 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auf der der Straße abgewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 40 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. $3,25 \text{ m}$ Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m^3 Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19

Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;

- thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

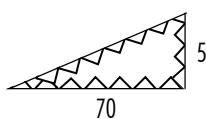
3.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

3.15

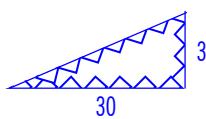


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

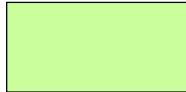
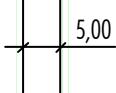
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.16



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

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern

- (ab Einmündungssachse bzw. Radwegachse);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.17  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.19  Einzelter **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.20  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.22  **Versorgungsanlagen für Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.24 **Ableitung von Niederschlagswasser in dem** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der verfügbaren Freiflächen

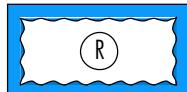
Baugebiet

und der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerlöcher ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.25



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.26



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

Der Spielplatz ist für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und -möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, etc.).

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

3.27



Öffentliche Grünfläche als Gebietseingrünung

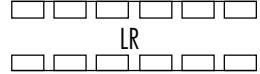
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.28



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

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

- 3.29 
- Wasserfläche**, hier **Entwässerungsgraben** in Richtung der Schussen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.30 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Der neue Verlauf des Grabens ist leicht mäandrierend zu gestalten. In den Bereichen, in denen ausreichend Fläche zur Verfügung steht, sind unterschiedlich geneigte Böschungen und Flachwasserzonen anzulegen. Die Böschungsbereiche sind durch Initialpflanzung einer standortgerechten Krautvegetation (z.B. Mädesüß, Sumpf-Schwertlilie, Schlank-Segge u.a.) zu begrünen und entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.31 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**
- In dem Baugebiet sind für
- Stellplätze
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.32 
- Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde zur Ableitung des Regenwasserabflusses in die Retentionsbecken oder den Vorfluter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.33 
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:
- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreisstraße K7780 "Mariabrunnstraße" abgewandten Seiten

(Norden, Osten, Süden) zu orientieren.

- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können nur zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

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

3.34

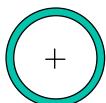


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreis-Straße K 7780 "Mariabrunnstraße" abgewandten Seiten (Osten, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können nur zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

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

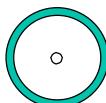
3.35



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzliste 1 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.36



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.37



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

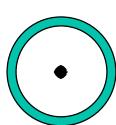
3.38



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.39



Zu erhaltender Baum

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

3.40 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischrüge Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.
- In den Retentionsbereichen und im Bereich des Grabens sind die Gehölze feuchter Standorte aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Auf den verbleibenden öffentlichen Flächen sind die Gehölze mittlerer Standorte aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten. Als Ausnahme hierzu ist die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämme zulässig. Die Sorten-Auswahl ist dabei mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Gehölze mittlerer Standorte):

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzliste 2 (Gehölze feuchter Standorte):

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Grau-Pappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarz-Weide	<i>Salix x nigricans</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Weiße-Weide	<i>Salix x rubens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.41 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 3 zu verwenden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
 - Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten. Als Ausnahme hierzu ist die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämme zulässig. Die Sorten-Auswahl ist dabei mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 3:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Berberitz	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.42



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

Pflanzung vonheckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandein- grünung. Die Pflanzung ist zusätzlich auf den Grundstücken mit den Nrn. 7, 14, 20 und 27 im gesamten Bereich des festgesetzten

Leitungsrechtes umzusetzen.

Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" mit einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzen muss eine Arten-Mischung erfolgen. Bäume sind im Bereich der Pflanzung nicht zulässig.

In den Bereichen, in denen die Pflanzung an die landwirtschaftlichen Flächen (Fl.-Nrn. 1745, 1746 und 1754) heranrückt, ist gemäß §12 NRG BW durch entsprechenden Rückschnitt dafür Sorge zu tragen, dass die Gehölze eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.43 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind an den an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m vom Rand der festgesetzten Verkehrsflächen für den Höhenunterschied zwischen natürlichem Gelände und der Straßenhöhe Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 1,00 m; vertikale Ausdehnung 1,00 m) für die Straße mit ein. Für Zufahrten und Zugänge zu den entsprechenden Grundstücken, werden die entsprechenden Maßnahmen falls erforderlich unterbrochen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

3.44 EG m ü. NN

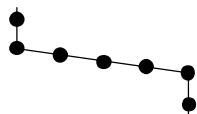
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens, Abweichungen max.: $\pm 20\text{cm}$

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.45 • OK m ü. NN

Oberkante des geplanten Geländes über NN; Abweichungen max.: $\pm 10\text{cm}$
(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.46



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.47



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" der Gemeinde Eriskirch.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

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

4.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1758, 1759, 1760, 1762, 1798, 1800 und 1802 der Gemarkung Eriskirch (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen für den Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Überschuss an Ausgleichsfläche/-maßnahme (steht der Gemeinde Eriskirch für weitere Projekte zur Verfügung)



Umwandlung der vorhandenen Nutzungen (Intensivgrünland, Maisacker, Tagetesfeld, Rotationsgrünland) in extensiv genutztes Grünland

(2)

Anpflanzung von vielfältig strukturierten Feldgehölzinseln mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern; Entwicklung von Saumstrukturen in den Randbereichen

(3)

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung eines naturnahen gestuften Waldmantels; Entwicklung von Saumstrukturen in den Randbereichen

5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" der Gemeinde Eriskirch.

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

5.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgauben sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gauben, Spitzgauben) bzw. Schleppgauben zulässig.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Für Garagen können ausnahmsweise auch Satteldächer und Pultdächer zugelassen werden, sofern sie sich in die städtebauliche Gesamt-Situation einfügen.

Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 1 und 2).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3 **SD**

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälften

max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haus-
hälfte nicht überschreiten.

- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstrlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 2 bis 6).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

5.4 DN - °

Dachneigung: Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Bei bestehendem nachbarschaftlichem Einvernehmen sind ausnahmsweise Abweichungen von der, in der Typenschablone enthaltenen Dachneigung, zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

5.5 Widerkehre und Zwerch- giebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander, zu evtl. Dachaufbauten bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dach-

- geschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 7 bis 9).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 33°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren, bzw. zur Grundstücksgrenze: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,00 m

Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 10 bis 12).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 42°	0,50 m
ab 42°	0,45 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.10 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 100 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.11 Veränderungen des Geländes

Zur Anpassung an die geplanten Verkehrs- und Grünflächen ist das natürliche Gelände der Flächen des Wohngebietes vollständig anzuheben. Dabei ist das Höhenniveau der öffentlichen Verkehrs-

flächen (ausgenommen hiervon sind die separaten Fußwege sowie der kombinierte Fuß- und Wirtschaftsweg) zu erreichen. Abböschungen zum natürlichen Gelände der Flächen außerhalb des Plangebietes, zu den tiefer liegenden öffentlichen Grünflächen sowie zu den Fußwegen sind jeweils im Übergang zwischen Wohnbaugrundstück und den zuvor genannten Flächen mit einem Steigungsverhältnis von 1:3,0 bis 1:2,5 zulässig. Abweichend hiervon sind im Bereich der Querung des Entwässerungsgrabens (Grundstücke 1, 2, 50, 51) und entlang der Fußwege abweichende Böschungen zulässig, soweit sie für einen Übergang von der Verkehrsfläche zu der öffentlichen Grünflächen erforderlich sind.

Im Bereich der Grundstücke, die direkt an die umliegende Landschaft angrenzen, sind talseitig ausnahmsweise Abgrabungen bis auf das natürliche Gelände zulässig. Im Bereich der Grundstücke entlang der öffentlichen Grünflächen sind talseitig ausnahmsweise Abgrabungen bis auf das Höhenniveau des geplanten Ausbaustandes der öffentlichen Flächen (Oberkante des geplanten Geländes über NN) zulässig. In beiden Fällen ist dabei an den Grenzen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken das Höhenniveau des geplanten Geländes sicherzustellen. Abweichungen hiervon sind nur im nachbarschaftlichen Einvernehmen möglich. Hierbei darf ein Steigungsverhältnis steiler als 1:2,5 nicht erreicht werden. Das Hauptgebäude mit seiner talseitigen Ansicht darf mit maximal 3 Geschoß-Ebenen ohne Kniestock in Erscheinung treten.

Darüber hinaus sind Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen hiervon sind die separaten Fußwege sowie der kombinierte Fuß- und Wirtschaftsweg) auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite: für Gelände-Auftrag 0,60 m und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen hiervon sind die separaten Fußwege sowie der kombinierte Fuß- und Wirtschaftsweg) auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Sei-

- te: für Gelände-Abtrag 0,80 m in einer räumlichen Tiefe von bis zu 2,50 m von der Außenkante des Gebäudes, für Gelände-Auftrag 0,60 m für den hausnahen Bereich es Freisitzes und
- zur Errichtung von Bereichen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Errichtung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den öffentlichen Retentionsbereichen, zur Verlegung des Entwässerungsgrabens sowie zur Abschirmung der Spielfläche von der "Mariabrunnstraße" her, sind zulässig.

Erläuterungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 13 und 14).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.12 Einfriedigungen in dem Baugebiet

Einfriedigungen in den der Straße zugewandten Bereichen sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

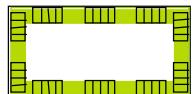
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.13 Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche, des Entwässerungsgrabens, der Grünflächen und der umliegenden Landschaft) erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten; bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich. Ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:2,5 darf nicht überschritten werden. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen. Betonmauern und Betonformsteine sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1



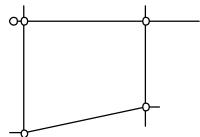
**Biotop im Sinne des §32 NatSchG Baden-Württemberg ("Ufer-
schilfröhricht nordöstlich Mariabrunn", Nr. 183234351111)
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)**

7.1



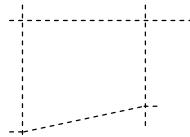
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

7.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

7.3



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

7.4

Nr.;....m²

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

7.5

1148

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

7.6



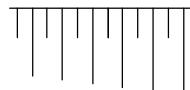
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

7.7

■ m ü. NN

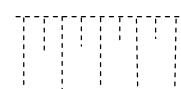
Oberkante der geplanten Verkehrsfläche über NN; Abweichungen max.: $\pm 5\text{cm}$

7.8



Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung);

7.9



Geplante Böschung im Rahmen der Verlegung des Grabens, der Anlage der Retentionsbecken und der Anböschung der Verkehrsflächen (siehe Planzeichnung);

- 7.10
- Biotop** im Sinne des §32 NatSchG Baden-Württemberg ("Uferschilfröhricht nordöstlich Mariabrunn", Nr. 183234351111)
- 7.11
- Trittsteine** zur Querung des Grabens durch Fußgänger
- 7.12
- Vorhandene Bewuchsgrenze** (siehe Planzeichnung);
- 7.13
- Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 7.14
- Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 7.15 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 7.16
- Regenwasserkanal** unterirdisch, wird bei Umsetzung der Planung verlegt (siehe Planzeichnung);
- 7.17
- Verdolung des Entwässerungsgrabens** unter der "Mariabrunnstraße" unterirdisch, (siehe Planzeichnung);
- 7.18 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 7.19 **Anheben des natürlichen Geländes** Die Erschließungsanlagen werden um bis zu 2,00 m über dem natürlichen Gelände erstellt. Im Bereich des bisherigen Verlaufs des

		Entwässerungsgrabens kann der genannte Wert auch noch deutlich überschritten werden. Auf dieses Niveau sind auch die Grundstücksflächen anzuheben. Abweichungen hiervon sind grundsätzlich nur entlang des zentralen Grabens, zu den westlichen Grünflächen im Planbereich sowie zur "Schussenreuter Straße" und zu den sich östlich anschließenden Flächen möglich.
7.20	Grundwasserschwankungen bei Bauausführung	Durch Grundwasserschwankungen können zusätzliche Maßnahmen bei der Baustelleneinrichtung zur Sicherung der Baugrube erforderlich werden.
7.21	Grundwasserdichte Untergeschoße	Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sind daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden. Dabei ist insbesondere auf die Errichtung des Kellers mit weißer Wanne, die Installation von Rückstauventilen und Hebeanlagen sowie geeignete Einrichtung von Kellerabgängen zu achten.
7.22	Brandschutz	<p>Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).</p> <p>Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.</p> <p>Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.</p>
7.23	Ehemalige Flakstellungen des Zweiten Weltkrieges	Innerhalb des Planungsgebietes bestanden während des Zweiten Weltkrieges Flakstellungen, welche bombardiert wurden. Da in dem Bereich Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten vom Kampfmittelräumdienstes des Landes Baden-Württemberg die erforderlichen Untersuchungen und gegebenenfalls die erforderlichen Räumungsmaßnahmen durchgeführt. Luftaufnahmen liegen vor.

7.24 Umgang mit gering belastetem Boden

Innerhalb des Planungsgebietes liegt nach bisherigen gutachterlichen Aussagen in Teilbereichen eine geringe Belastung des Oberbodens mit Arsen und Kupfer vor (siehe Geotechnisches Gutachten der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 27.11.2008 und altlastentechnische Ergänzungsberichte vom 22.03.2009 sowie vom 13.07.2009). Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestehen nicht (siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010). Der Grundsatz belastete Böden nicht mit unbelasteten Böden zu vermischen gilt unverändert.

7.25 Ergänzende Hinweise

Wegen der Auffüllungen des Geländes wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen bezüglich des Baugrundes durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Bei dem Baugrund handelt es sich um eine Fläche, die um bis zu 2,00 m bis 3,00 m aufgefüllt wird. Daher muss davon ausgegangen werden, dass sich das Material bei Belastung setzt. Dies ist bei der Errichtung der Gebäude ebenso wie der Anlegung der Außenanlagen und Nebengebäude zu berücksichtigen.

Gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Eriskirch behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikati-

onskabel vorzusehen.

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

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

Zum Schutz der Insektenflora sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natrium-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Die Lampen sollten vollständig insektenfertig eingekoffert und nachts, so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet werden. Die Lichtmäste sollten eine Höhe von maximal 8,00 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung sollte im gesamten Geltungsbereich verwendet werden.

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

7.27 Plangenaugigkeit

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

7.28 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zu widerhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. BW S. 185), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 17.12.2009 (GBl., S. 809), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch den Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.07.2010 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.07.2010.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nrn. 1758, 1759, 1760, 1762, 1798, 1800 und 1802 der Gemarkung Eriskirch.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.07.2010. Dem Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.07.2010 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" zuwider handelt. Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,-€ (Fünfzigttausend Euro) belegt werden.

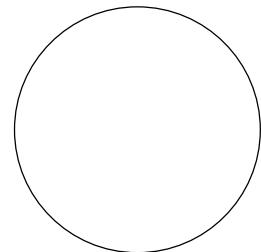
§5 In-Kraft-Treten

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

Eriskirch, den 14.07.2010

.....
(Bürgermeister Spieth)

(Dienstsiegel)



9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

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

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Eriskirch am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Mariabrunn". Er erstreckt sich östlich entlang der "Mariabrunnstraße" und südlich der Straße nach "Schussenreute". Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an der "Columbanstraße", "Kilianstraße" und dem "Gallusplatz" des Baugebietes "Fuchsbühl II Teil B" an den neuen Planbereich an.

9.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet im Westen die erforderlichen Sichtflächen und bezieht daher Teile der "Mariabrunnstraße" mit ein. Im Nordwesten grenzt er an den östlich der "Mariabrunnstraße" verlaufenden Geh- und Radweg. Im Norden verläuft der Geltungsbereich am südlichen Rand der Straße nach "Schussenreute". Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück mit der Flurnummern 1754, einer Intensivobstanlage zum Anbau von Äpfeln und der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1748, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil B" als Ausgleichsfläche zugeordnet ist. Im Südosten grenzt der Planbereich an die Flächen mit den Fl.-Nrn. 1745 sowie 1746, die beide zum Zeitpunkt der Planaufstellung landwirtschaftlich für den Anbau von Erdbeeren genutzt wurden. Im Süden der Planung stößt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil B", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 1699/7 (Teilfläche), 1725 (Teilfläche), 1742, 1748 (Teilfläche), 1750/4 (Teilfläche), 1849 (Teilfläche).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

9.2.1.2 Die Fläche teilt sich in zwei Bereiche, nördlich und südlich des bestehenden Entwässerungsgrabens, der den Planbereich von Osten kommend nach Nordwesten durchfließt. Der östliche Teil des Grabens ist als Biotop im Sinne des §32 NatSchG Baden-Württemberg mit dem Titel "Uferschilf-röhricht nordöstlich Mariabrunn" eingestuft. Beide Bereiche werden zum Zeitpunkt der Planauf-

stellung landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Bereich wird als Intensivgrünland, der südliche Bereich als Anbaufläche für Erdbeeren genutzt. Es gibt keine bestehenden Gebäude auf den Flächen. Nach Luftaufnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Baden-Württemberg bestanden im südöstlichen Bereich zwei und östlich an das Plangebiet anschließend, direkt südlich des Entwässerungsgrabens eine Flakstellung zur Luftabwehr.

- 9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein geringes Gefälle zum bestehenden Graben auf. Im Norden als auch im Süden bestehen auf Abschnitten von jeweils ca. 20 m entlang des Grabens eine ca. 2,00 m hohe Böschung. Durch eine Aufschüttung des bestehenden Baugebietes "Fuchsbühl II Teil B" ergibt sich am südlichen Rand des Plangebietes ein Höhenversatz von etwa 1,50 m.

9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des 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.

- 9.2.2.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren alle vorherigen Baugebietausweihungen, insbesondere im Bereich der "Neuen Ortsmitte" im Nordosten des Ortsteils "Schlatt" umgesetzt. Der Gemeindeverwaltung lagen bereits weitere konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken durch die ortsansässige Bevölkerung vor. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

9.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

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

- 1.4 Zur Sicherung der Standort-Attraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln (...). Notwendige Siedlungserweite-

- rungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparernder Form verwirklicht werden.
- 1.9 Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiter zu entwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen.
 - 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
 - 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbe- flächen hinzuwirken.
 - 2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen"
Landesentwicklungsachse (Lindau/(B)-)/Friedrichshafen/Überlingen/Stockach
 - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
 - 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahmen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge

von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung der Gemeinde Eriskirch als Randzone um einen Verdichtungsraum.
"Raum-
kategorien"

9.2.3.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Ortsteiles "Mariabrunn" ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraum-Angebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende und gleichsam vorwiegend dem Wohnen dienende Möglichkeit dar, den für eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Eriskirch erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

9.2.3.3 Das Ziel 1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Bereich Wohnbauflächen (W) in Planung darstellt.

9.2.3.4 Auf die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bei der Planung geachtet.

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

- 1.2 Im Uferbereich des Bodensees ist die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte in den Ufergemeinden, vorrangig aber in Siedlungsbereiche angrenzender Räume der Region zu lenken. Die freie Landschaft in der engeren Uferzone soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten

und nur im ökologisch vertretbaren Umfang für die Erholung weiter erschlossen werden.

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Eriskirch als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.

- 9.2.3.6 Um seiner Verpflichtung im Rahmen der Festlegung als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" nachzukommen, wird für die Vergabe der Grundstücke ein Modell angewandt, das die Anfragen der ortsansässigen Bevölkerung vorrangig berücksichtigt.
- 9.2.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 9.2.3.8 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung vom 27./28.10.1994). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt, die von dem Entwässerungsgraben durchzogen werden. Umrahmt wird die Darstellung der Wohnbauflächen (W) in Planung im Westen, Norden und Osten durch eine Ortsrandeingrünung in Planung. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und den Verlauf des Entwässerungsgrabens, allerdings in leicht veränderter Lage. Im Westen und Norden wird die Ortsrandeingrünung durch Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen umgesetzt. Im Osten erfolgt die Umsetzung auf den privaten Grundstücksflächen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 9.2.3.9 Im Rahmen der zurückliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohngebietflächen innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich auch heute noch auf Grund seiner Nähe zum Ortskern sowie seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur mit zum Teil vorhandener Erschließungsanlage geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung und die direkte Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen sind mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 9.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.2.4.1 Es wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine weiteren Standorte in der Gemeinde geprüft.
- 9.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die entstehende Problematik des Immissionsschutzes durch die Verkehrslärm-Emissionen der Kreisstraße K 7780 auf die Wohnbebauung hingewiesen. Darüber hinaus wurde der festzusetzenden Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden oder umzulegenden Grabens erwähnt, sowie auf den relativ hoch liegenden Grundwasserspiegel im Planungsgebiet verwiesen.
- 9.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen Baumaßnahmen hingewiesen.
- 9.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Die erlebten Qualitäten der bereits umgesetzten Teile des Baugebietes "Fuchsbühl" sollen in geeigneter Weise fortgeführt werden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 9.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche sowie zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 9.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 9.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Vorentwurfs-Alternativen, Räumlich-strukturelles Konzept

- 9.2.5.1 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.

- 9.2.5.2 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 baugebietbezogene Nutzungen geeignet, die weniger lärmempfindlich sind. Hierzu zählen insbesondere öffentliche Stellplätze und eine Spielfläche.
- 9.2.5.3 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.
- 9.2.5.4 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 Gehwegver-

bindung 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 Böschungsflächen dient das Netz der Fußwegebeziehungen. Über diesen wird auch die Spielfläche östlich der "Mariabrunnstraße" erreicht. Als Grünstrukturen sind der Graben, die aus immisionsschutzfachlichen 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.

- 9.2.5.5 Durch das in seinen Grundzügen beschriebene räumlich-strukturelle Konzept des "Vorentwurfes 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.
- 9.2.5.6 Durch den zentral durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgraben wird das Plangebiet in zwei ähnlich große Teilflächen geteilt. Diese bieten sich für eine Bildung von Bauabschnitten an.
- 9.2.5.7 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Im gesamten Planungsbereich ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung grundsätzlich möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

9.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.6.1 Für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" ist ein allge-

meines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- 9.2.6.2 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 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Diese können zu unlösbarer Nutzungs- konflikten führen und fügen sich zudem nicht in die städtebauliche Gesamtsituation mit den kleinteiligen Grundstücksstrukturen ein.
- 9.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Bau- nutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen- schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungs- plan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissver- ständliche sind.
- 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 Werte von 0,35 für den Typen 1, sowie von 0,40 für die Typen 2 und 3 befinden sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsver- ordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte ori- entieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung bzw. den geplanten Grundstücksgrößen. Sie lassen eine Flächen sparende Nutzung mit einer hohen baulichen Dichte zu.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu- fahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr Flächen sparend aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunut- zungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nach vorliegenden Erfahrungen nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschrei- tungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimm- becken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differen- zierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anla- gen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Pla- nung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kap-

pungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Außerdem ist der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße aus Gründen des Erschließungsbeitragsrechts erforderlich.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Diese Form der Festsetzung von First- und Wandhöhen kommt ohne eindeutige Höhendaten zum geplanten Gelände aus und ist in diesem Fall, in dem die Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes deutlich aufgefüllt werden sollen besonders geeignet, um ausreichend bestimmte Vorgaben zu treffen.

- 9.2.6.4 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erfolgt, um zu den zukünftigen Erschließungsstraßen die erforderlichen Bezüge zu schaffen und eine barrierefreie Erschließung der Grundstücke grundsätzlich zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhen in der Form, dass die Errichtung eines Kellergeschoßes ohne schwerwiegende Schwierigkeiten bei der Einrichtung der Baustelle durch das Grundwasser erfolgen kann.
- 9.2.6.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zur umliegenden Landschaft wäre andernfalls durch zu starke Bewohnerdichten mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleichermaßen gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 9.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1 und 2) am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bzw. im westlichen und zentralen Bereich umgesetzt werden. Doppelhäuser sind im zentralen Bereich durch den Typ 3 gekennzeichnet. Die Unterscheidung 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.

- 9.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Lediglich in Richtung der öffentlichen Grünflächen und gegenüber der umliegenden Landschaft werden Flächen von Bebauung weitgehend freigehalten. Hierdurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen und zugleich eine hohe Qualität und Erlebbarkeit der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie ein geeigneter Übergang zu der umliegenden Landschaft. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Abstände zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zur Kreis-Straße 7780 verbindlich geregelt und eingehalten, so dass mögliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen bleiben.
- 9.2.6.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Es erfolgt insbesondere eine Lenkung auf die, der Straße abgewandten Flächen. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden auch in diesem Punkt Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 9.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.
- 9.2.6.10 Die Festsetzung der Firstrichtungen im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke 1, 8, 21, 28, 34, 42 und 50 erfolgt, um eine optimale Reflexion der Schallimmissionen von der "Mariabrunnstraße" zu erreichen und so Konflikte auszuschließen.
- 9.2.6.11 Durch die getroffene Festsetzung zu Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird eine Regelung getroffen, geringfügig mit Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsanlagen stehen, in die privaten Flächen einzutragen. Hierdurch wird die Nutzbarkeit der privaten Flächen nur vernachlässigbar,

etwa durch unterirdische Fundamente der Randeinfassungen, beeinträchtigt.

- 9.2.6.12 Entlang der öffentlichen Grünflächen sind im Übergang zu den privaten Grundstücken die Höhen des geplanten Geländes festgesetzt. Hierdurch wird zu Gunsten der Bauherren eine verbindliche Aussage zur Höhenlage der sich anschließenden öffentlichen Flächen getroffen. Den Bauherren ist es hierdurch möglich die Höhenabwicklung innerhalb der privaten Flächen optimal auf die Bauliche Nutzung abzustimmen. Gleichzeitig wird ein weitgehend harmonisches und aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der Geländemodellierungen begünstigt. Zu den übrigen umliegenden Flächen, die in Ihrer Höhenlage nicht verändert werden sollen, enthält die Planzeichnung Höhenangaben in Form von hinweislichen Kennzeichnungen.

9.2.7 Infrastruktur

- 9.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Hierfür wird eine Versorgungsfläche im südwestlichen Planbereich festgesetzt. Diese befindet sich im Bereich der festgesetzten Parkplätze an der Einmündung zur "Mariabrunnstraße".
- 9.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 9.2.7.3 Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal von dem Retentionsbecken des Bauabschnittes "Fuchsbühl II Teil B" zu dem Entwässerungsgraben. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt. Hierzu ist ein Leitungsrecht festgesetzt.
- 9.2.7.4 In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Ladengeschäft, Apotheke, Ärzte).

9.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Mariabrunnstraße" (Kreis-Straße K 7780) sowie über die "Schussenreuter Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreis-Straße K 7780 ("Mariabrunnstraße") besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 31 nach Friedrichshafen bzw. Lindau (B) sowie an die Bundes-Straße B 30 nach Friedrichshafen bzw. Meckenbeuren. Dadurch sind weitere Anbindungen sowie eine Anbindung an die Bundes-Autobahn BAB 96 gegeben.
- 9.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Mariabunn-Hochhaus" mit den Linien 221 "Tettnang-Friedrichshafen", 224 "Tettnang-Langenargen-Kressbronn a.B." und 225 "Tettnang-Kressbronn a.B.-Langenargen" des Verkehrsverbundes Bodensee-Oberschwaben sowie durch den Bahnhof in Eriskirch mit einer Zuganbindung nach Friedrichshafen sowie Lindau (B) gegeben.

- 9.2.8.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Entlang der "Mariabrunnstraße" besteht ein Fuß- und Radweg in Richtung Eriskirch und Meckenbeuren. Eine Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über einen straßenbegleitenden Gehweg aus dem Plangebiet heraus auf die "Mariabrunnstraße". In Verlängerung der "Kilianstraße" setzt sich innerhalb des Plangebietes ein Fußweg fort. Im Bereich des Grabens sind weitere Fußwegeverbindungen vorgesehen, die mittels "Trittsteinen" auch eine Querung des Grabens durch Fußgänger und somit die Verbindung zwischen den beiden Bereichen des Baugebietes ermöglicht. Darüber hinaus ist eine Fußwegeverbindung zu den westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen entlang des Entwässerungsgrabens geplant.
- 9.2.8.4 Im Einmündungsbereich in die "Mariabrunnstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen sowie Ausrundungen gegenüber dem Straßenverkehr und dem ebenfalls bevorrechtigten Geh- und Radverkehr gewährleistet. Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Kreis-Straße K 7780 fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waa gerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrsituation vorzusehen.
- 9.2.8.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, die im Süden an die "Columbanstraße" anschließt, von Süden nach Norden durch das Planungsgebiet verläuft und schließlich in die "Schussenreuter Straße" mündet. Von dieser zweigt die Anbindung an die "Mariabrunnstraße" ab. Der nördlich sowie der südlich des zu verlegenden Grabens gelegene Bereich des Baugebietes werden jeweils durch eine Ringstraße erschlossen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die Abmessungen lassen eine entsprechende verkehrsrechtliche Widmung der beiden Ringe in Zukunft allerdings zu.
- 9.2.8.6 Entlang der "Schussenreuter Straße" wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gewährleistet, dass die Wohngrundstücke über die innere Erschließungsschleife erschlossen werden. Hierdurch werden die städtebaulichen Strukturen gestärkt und die Verkehrssicherheit auf der "Schussenreuter Straße" erhöht.
- 9.2.8.7 Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrs-Verlangsamung durch straßenbegleitende Flächen mit Baumstandorten vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasser durchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.
- 9.2.8.8 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,50 m (inklusive Gehweg) bzw. 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 9.2.8.9 Im Bereich der nördlichen Erschließungsschleife sind einzelne Stellplätze festgesetzt. Diese dienen

der Deckung des alltäglichen Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen. Im Norden und Süden der öffentlichen Grünfläche entlang der "Mariabrunnstraße" sind weitere Stellplätze festgesetzt. Diese können besondere Bedarfe, wie sie bei Festen und Veranstaltungen entstehen abdecken.

- 9.2.8.10 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die Planzeichnung stellt hinweislich ein dichtes Netz an Höhenpunkten dar, um die geplante Höhenlage der Erschließungs-Anlage zu verdeutlichen. Die exakte Planung wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 9.2.8.11 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bereiche festgesetzt, in denen die Aufschüttungen und Sicherungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Verkehrsflächen stehen, sich auch auf die angrenzenden Grundstücke erstrecken dürfen. Diese sind wegen der Anhebung des gesamten Geländes um etwa 2,00 m erforderlich.

9.2.9 Gebäudetypen

- 9.2.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe, Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im nördlichen Bereich entlang der Straße nach "Schussenreute" und im östlichen Bereich entlang der Freiflächen vorgesehen. Durch die geringere Grundflächenzahl von 0,35 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Norden und Osten hin anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit jeweils maximal zwei Wohnungen konzipiert. Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe ist geringer, um einen geeigneten Übergang zu den Freiflächen zu gewährleisten.
 - Typ 2 ist im westlichen Bereich entlang der "Mariabrunnstraße", und im zentralen Bereich des Plangebietes sowie im Übergang zur bestehenden Bebauung für jene Grundstücke vorgesehen, die sich für eine Bebauung mit Einzelhäusern eignen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sind höher gewählt als bei dem Typ 1, da er nicht im Übergang zur freien Landschaft umgesetzt wird.
 - Typ 3 ist im zentralen Bereich des Plangebietes sowie im Übergang zur bestehenden Bebauung für die Grundstücke vorgesehen. Er umfasst die Bereiche, die sich ausschließlich für eine Bebauung mit Doppelhäusern eignen. In ihm ist unter denselben Voraussetzungen wie bei dem Typ 2 eine Grundfläche von 0,40 festgesetzt.

10.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Fuchsbühl II Teil C" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Gemeinde Eriskirch am nördlichen Ortsrand des Orts-Teiles "Mariabrunn".

10.1.1.2 Das überplante Gebiet erstreckt sich östlich entlang der "Mariabrunnstraße" und südlich der Straße nach Schussenreute. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an der "Columbanstraße", "Kilianstraße" und dem "Gallusplatz" an. Das Plangebiet wird momentan größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese, Erdbeerfeld). Im zentralen Bereich verläuft ein Graben von Osten nach Westen in Richtung der Schussen.

10.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs 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.

10.1.1.4 Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Orts-Teiles "Mariabrunn" durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist nicht möglich. Insofern stellt der gewählte Standort 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.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

10.1.1.6 In Teilbereichen des Plangebietes liegt eine geringe Belastung der Böden mit Kupfer, Quecksilber und Arsen vor. Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestehen nicht.

10.1.1.7 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 264.336 Biotopwertpunkten für das Schutzgut Flora/Fauna und von 23.425 m² für das Schutzgut Boden erfolgt auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 1758, 1759, 1760, 1762, 1798, 1800 und 1802 der Gemarkung

Eriskirch.

- 10.1.1.8 Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße K 7780 "Mariabrunnstraße" ein. Der damit einhergehende Konflikt wird durch das Abrücken der Wohnbebauung von der Kreis-Straße sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen für die Ruheräume der westlichsten Häuserzeile gelöst.
- 10.1.1.9 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,73 ha, davon sind 2,98 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,75 ha Grünflächen.

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

10.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Im Westen ragt im Bereich des Grabens eine Teilfläche des gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Uferschilfröhricht nordöstlich Mariabrunn" (Nr. 183234351111) in das Plangebiet.
- Das nächste größere Schutzgebiet ist das etwa 500 m südöstlich des Plangebietes liegende FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-372).

10.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom November 1987/April 1989):

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 (Vorschlag). Zwischen den Bauflächen ist der bestehende Graben mitsamt seinem Gewässerrandstreifen als ortsgliedernde Fläche dargestellt (Vorschlag). Für den nördlichen Bereich ist eine Ortsrandgestaltung in Form von Pflanzungen vorgesehen.

10.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 0,87 km östlich des Plangebietes (WSG "Tettnang-TT-Wald", Nr. 435142).

- 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 10.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 10.2.1.1 Schutzwert Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzwertes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Bestandsaufnahme: 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 (keine Höhlenbäume). Zentral im Plangebiet verläuft an tiefster Geländestelle von Osten nach Nordwesten ein schmaler Entwässerungsgraben. Der Graben weist eine sandig-kiesige Sohle und ein strukturarmes Gewässerprofil auf. An seinem Verlauf befinden sich drei Gehölzgruppen, die größtenteils aus zum Teil recht alten Weiden (*Salix* sp.) mit Mistelbesatz (*Viscum* sp.) sowie einer Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und einer Kirsche (*Prunus avium*) bestehen. Im östlichen Bereich befindet sich entlang des Grabens ein kleines Schilfröhricht (v.a. bestehend aus *Phragmites australis*), welches gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützt ist. Im westlichen Bereich findet sich noch ein kleiner Bestand von Hainsimsen (*Luzula* sp.). Da der Graben zum Zeitpunkt der Begehung frisch ausgebaggert 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 (siehe Kurzgutachten des Büros Sieber vom 24.04.2009). 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 (z.B. Fledermäuse) und Brutplätze von Vögeln zu kartieren. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante oder lokal oder regional bedeutsame Arten gibt. Dem Schutzwert kommt im Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.
 - Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Versiegelung Lebensraum (für Tiere und Pflanzen) verloren. 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 werden. Der Graben wird im westlichen Plangebiet für die optimale Ausnutzung des geplanten Wohngebietes in seinem Verlauf Richtung Süden verlegt. Zur ökologische Aufwertung des Lebensraumes "Fließgewässer" erhält der Entwässerungsgraben auf der gesamten Strecke einen leicht mäandrierenden Verlauf. In den Bereichen, in denen ausreichend Fläche zur Verfügung steht (vor allem im Umfeld der Retentionsbereiche), wird der Graben zudem mit unterschiedlich geneigten Böschungen und Flachwasserzonen ausgebildet. Um die schnelle Ansiedlung einer standortgerechten Ufervegetation zu ermöglichen, nachfolgend auf den Böschungsbereichen Initialpflanzungen mit standortgerechten Hochstauden (z.B. Mädesüß, Sumpf-Schwertlilie, Schlank-Segge u.a.) und entlang des Bachbettes Pflanzungen von Ufergehölzen. 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, wird 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 (z.B. Sockelmauern bei Zäunen), werden 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 kann. 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 kann der Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	-
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Landwirtschaftsflächen	-

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Verlust von Lebensräumen	— —
---	--------------------------	-----

Anlage von Grünflächen, naturnähere Gestaltung des Grabens	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Aufwertung von bestehenden Lebensräumen	+
--	---	---

betriebsbedingt

Anliegerverkehr	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
-----------------	-------------------------------------	---

Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	—
-----------------	--	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die Böden des Plangebietes dienen im Moment größtenteils als landwirtschaftliche Ertragsstandorte. Es handelt sich um unversiegelte Böden, die anthropogen überprägt sind (regelmäßiger Schnitt im Bereich des Grünlandes, Umbruch im Bereich des Erdbauernfeldes, Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Verdichtung durch Befahrung mit Mäh- und Erntefahrzeugen). 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 Talaue der westlich gelegenen Schussen. Geologisch betrachtet besteht der tiefere Untergrund aus den Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die von würtmehrzeitlichen 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 (teilweise bis in eine Tiefe von 4,10 m). Darunter findet sich Beckenton (feinsandige Ton-Schluff-Gemische bzw. Schluffe). 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 (M 1:50.000) verzeichnet

zudem im westlichen Plangebiet eine Moorfläche, die eine Teilfläche des kartierten Moorkomplexes "Anmoore im Tettnanger Wald" (8322 2.14l) 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 (siehe die Gutachten vom 27.11.2008, 22.03.2009 und 13.07.2009 sowie die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010). 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.

- Prognose bei Durchführung: 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 (Fuchsbühl II Teil B). Im Bereich der geplanten Bebauung kommt es zur Versiegelung von Bodenflächen in einer Größenordnung von bis zu etwa 2,30 ha. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege nur versickerungsfähige (wasserdurchlässige Beläge) zulässig. 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 bestehen auf Grund der Altlasten im Plangebiet nicht. Jedoch sind die über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwertbar (siehe o.g. Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010). Wegen der Auffüllungen des Geländes wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen bezüglich des Baugrundes durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen). 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.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung werden weiterhin Nährstoffe und Pestizide in den Boden eingetragen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Von Osten kommend verläuft im zentralen Bereich des Plangebietes (tiefste Geländestelle) 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 durchgeföhrten 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.

- Prognose bei Durchführung: Die Gewässerstruktur wird durch den neuen Verlauf des Grabens in Verbindung mit den geplanten Pflanzungen auf den Böschungen aufgewertet. Zusätzlich ist 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, wird eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen. Das zukünftig über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird, so weit 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 sind für alle baulichen Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Auf Grund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als unerheblich anzusehen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des Grabens	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate –

Gewässerneugestaltung Aufwertung der Gewässerstruktur, Verbesserung der Gewässergüte +

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung u.U. Schadstoffeinträge –

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet "Fuchsbühl II Teil B" südlich des Plangebietes ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System 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.
- Prognose bei Durchführung: 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.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist kein neues Ver- und Entsorgungskonzept erforderlich.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabereich 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 (lediglich leichtes Gefälle zum Graben hin) 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.
- Prognose bei Durchführung: 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 Vorbelaustung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Durch das Vorhaben in Verbindung mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung,	-

Ben	ungünstigeres Kleinklima	
Verlust des Intensivgrünlands, des Erdbeerfeldes und von einzelnen Bäumen	weniger Kaltluft (Grünland, Acker), weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrslärm und -abgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet befindet sich in der Talebene des Schussenbeckens. Es ist ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Offenlandbereiche durch intensive landwirtschaftliche Nutzungsformen gekennzeichnet (im Plangebiet Mähwiesen und ein Erdbeerfeld, in der Umgebung vorwiegend Intensivobstbau). 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 (drei kleine Baumgruppen, ein Uferschilfgröhricht) sowie im nordwestlichen Plangebiet (vier Obstbäume). 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 Schutgzut zu.
- Prognose bei Durchführung: 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 (im Bereich der Retentionsbecken, des Spielplatzes und der Parkplätze) werden durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze und eine extensive Pflege qualitativ hochwertige und naturnahe Grünflächen geschaffen. Die Bäume entlang der "Mariabrunnstraße" werden 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 wird 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, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist 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 können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes	-
Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes	Schaffung eines eingegrünten Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

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

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

- Bestandsaufnahme: 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 (Intensivgrünland, Erdbeerfeld) sehr begrenzt. Lediglich im Bereich des Gewässers, vor allem im Bereich der Gehölzgruppen und des gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg 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 (siehe Kurzgutachten des Büros Sieber vom 24.04.2009).
- Prognose bei Durchführung: 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 ist jedoch als unerheblich einzustufen, da durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s.o., Punkt "Schutzgut Arten und Lebensräume") eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke erfolgt und dadurch naturnahe Ersatzlebensräume geschaffen werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: 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 (Mädesüß, Gewöhnlicher Gelbweiderich) und Sumpfsegge eingestreut. Das nächste größere Schutzgebiet ist das etwa 500 m südöstlich des Plangebietes liegende FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr. 8423-372). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 0,87 km östlich des Plangebietes (WSG "Tettnang-TT-Wald", Nr. 435142).
- Prognose bei Durchführung: In das im Plangebiet liegende kartierte Biotop erfolgt kein Eingriff. Durch die naturnahere Gestaltung des Grabens in Verbindung mit den festgesetzten Planzungen kann das Biotop in seiner Lebensraum-Funktion sogar gestärkt werden. Das o.g. FFH-Gebiet und das Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Biotop bleibt unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Osten größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von den Intensivobstanlagen (nördlich und nordöstlich des Plangebietes) und den Erdbeerfeldern (innerhalb und östlich des Plangebietes) gehen zeitweise Emissionen in Form von Luftschadstoffen (Spritzmitteln) 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 (siehe unter "Schutzgut Boden"). Entlang der Straße verläuft ein ausgeschilderter Rad- und Fußweg in Richtung Meckenbeuren. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft durch die angrenzende Intensiv-Obstnutzung und die Ackernutzung zu gewährleisten, wird 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 wird 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 (Gutachten vom 27.01.2010). Es zeigte sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 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 K7780 überschritten werden. Der damit einhergehende Konflikt wird durch das Abrücken der Wohnbebauung in den tagsüber konfliktfreien Bereich sowie passive Lärm-schutz-Maßnahmen für die Ruheräume der westlichsten Häuserzeile gelöst. Eine aktive Lärm-schutz-Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) 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 Kampfmittelräumdienstes 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 bestehen nicht. Jedoch sind die über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwert-

bar (siehe Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010). Der Rad- und Fußweg bleibt erhalten, die Sichtbeziehungen Richtung Osten werden 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen/Parkplätze	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Heizen, evtl. Gärten)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	-

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

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

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Von den Intensivobstanlagen (nördlich und nordöstlich des Plangebietes)

und den Erdbeerfeldern (innerhalb und östlich des Plangebietes) gehen zeitweise Emissionen in Form von Luftschadstoffen (Spritzenmitteln) 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 (siehe unter "Schutzgut Boden"). Abwässer fallen bisher im Plangebiet nicht an.

- Prognose bei Durchführung: Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft durch die angrenzende Intensiv-Obstnutzung und die Ackernutzung zu gewährleisten, werden aus der Rechtsprechung abgeleitete Mindestschutzabstände zu den geplanten Baukörpern eingehalten (18,00 m beim Intensivobstbau, 8,00 m beim Erdbeerfeld, siehe "Schutzgut Mensch"). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 27.01.2010). Die hierbei ermittelten Konflikte können durch das Abrücken der Wohnbebauung von der "Mariabrunnstraße" sowie passive Lärmschutz-Maßnahmen für die Ruheräume der ersten Häuserzeile gelöst werden (siehe "Schutzgut Mensch"). Da auf Grund der bombardierten Flakstellungen im überplanten Bereich Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können, werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten vom Kampfmittelräumdienstes 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 bestehen nicht. Jedoch sind die über den Vorsorgewerten liegenden Böden nicht frei verwertbar (siehe o.g. Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz). Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert (siehe "Schutzgut Boden" und "Wasserwirtschaft"). Nutzungskonflikte sind demnach nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: 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.
- Prognose bei Durchführung: 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 (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen erforderlich.

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

- Bestandsaufnahme: Im westlichen Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes "Uferschilföhricht 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 "Tettnang-TT-Wald", Nr. 435142). Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechts-gültig mit der Bekanntmachung vom 27./28.10.1994). 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 (Vorschlag). Zwischen den Bauflächen ist der bestehende Graben mitsamt seinem Gewässerrandstreifen als ortsgliedernde Fläche dargestellt (Vorschlag). Für den nördlichen und östlichen Bereich ist eine Ortsrandgestaltung in Form von Pflanzungen vorgesehen.
- Prognose bei Durchführung: In das im Plangebiet liegende kartierte Biotop erfolgt kein Eingriff. Das o.g. FFH-Gebiet und das Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die Planung ist zudem aus den Darstellungen des Landschaftsplanes entwickelt. Der Bachlauf wird, wenn auch im westlichen Bereich leicht verlegt, als öffentliche, das Wohngebiet querende Grünfläche festgesetzt. Zudem ist eine Eingrünung im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Darstellungen sonstiger Pläne werden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird durch die Emissionen aus der im Gebiet und angrenzend bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Spritzmittel, Staub) sowie durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der westlich angrenzenden "Mariabrunnstraße" geringfügig verschlechtert.

gig beeinträchtigt (siehe "Schutzgut Klima" und "Schutzgut Mensch").

- Prognose bei Durchführung: Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang die im untersuchten Umweltausschnitt ablaufenden Prozesse, die sich aus der gegenseitigen Beeinflussung der Umweltbelange ergeben.

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

10.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

- 10.2.2.1 Die Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt Schutzgut bezogen auf der Grundlage der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis (Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) und wird verbal beschrieben, die Bewertung des Bestandes für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt tabellarisch über die Bewertung der Biotope mit Biotopnummern entsprechend der "Biotope Wertliste des Bodenseekreises" (bei Bedarf ergänzt durch die "Hessenliste"). 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 (in m²) ergibt. Ein derartiger Wert wird sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff) und der Planung (nach dem Eingriff), als auch dem Ausgleich (nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenüber gestellt und gegeneinander aufgerechnet.
- 10.2.2.2 Schutzgut Boden: Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich auf Grund von Schadstoffbelastungen um Böden mit geringer bis allgemeiner Bedeutung.

- 10.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Dem Schutzgut kommt eine allgemeine Bedeutung zu.
- 10.2.2.4 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Grundwasserschutz. Im zentralen Bereich verläuft ein strukturärmer Entwässerungsgraben.
- 10.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild: Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weniger bedeutender naturnaher Landschaftselemente handelt es sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung.
- 10.2.2.6 Schutzgut Naherholung: Es handelt sich um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für die Naherholung. Westlich des Plangebiets verläuft ein beschilderter Rad- und Fußweg.
- 10.2.2.7 Schutzgut Biotopverbund: Der durch das Plangebiet fließende Graben hat für den Biotopverbund auf Grund seiner Strukturarmut nur einen geringen Wert.
- 10.2.2.8 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Bestand):

Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotopwertpunkte
Intensivgrünland (auf Grund der besonders intensiven Nutzung erfolgt eine Abwertung um 2 Wertpunkte)	6.910	Abwertung von 21 auf 19	25.962	493.278
Erdbeerpfeld	11.191	13	5.076	65.988
Kleine Grünflächen, Straßenbegleitgrün	11.221	14	1.775	24.850
voll versiegelte Flächen ("Mariabrunnstraße", Radweg)	10.510	0	1.032	0
Baumgruppen heimisch, standortgerecht	4.21	27	778	21.006
Einzelbaum heimisch, standortgerecht, 11 St. (entlang "Mariabrunnstraße" und "Schussenreutener Straße")	4.11	27	(258)	6.966
Graben unbefestigt (jedoch regelmäßige Störung durch Ausbaggern)	Kombination aus 5.241 u. 5.243	20	88	1.760
Röhrichtbestand	5.41	48	86	4.128
geplanter Retentionsbereich (wird bereits bei der Bestandsermittlung neutral bewertet)			2.495	-
Summe			37.292	617.976

- 10.2.2.9 Erfassung und Bewertung der Planung: Die Erfassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt tabellarisch. Der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter wird entsprechend der

Zuordnung der Bedeutung für den Naturhaushalt in die Stufen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6) aufgezeigt, der Eingriffs-Schwerpunkt wird ermittelt. Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt separat über die Bewertung der Biotoptypen mit Biotoptnummern entsprechend der "Biotopwertliste des Bodenseekreises" (bei Bedarf ergänzt durch die "Hessenliste").

Planung	Boden	Klima/Luft	Wasser	Land-schaftsbild	Bioto-p-verbund	Naherho-lung
Bebauung von Intensivgrünland	3	1	2	2	1	1
Bebauung eines Erdbeerfeldes	3	1	2	2	1	1
teilweise Verlegung und Umgestaltung des Grabens	1	-	1	-	-	1

Der Eingriffs-Schwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden.

10.2.2.10 Schutzgut Flora/Fauna (Bewertung Planung):

Flächenbeschreibung	Typ-Nr.	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²	Biotoptwert-punkte
voll versiegelte Flächen (Baukörper, 5.777 m ² Straßen; 13.348 m ² auf priv. Grundstücken, 11 m ² Trafostation)	10.510	0	19.136	0
teil versiegelte Flächen (430 m ² Parkplätze, 4.449 m ² auf priv. Grundstücken)	10.520	3	4.868	14.604
Hausgarten und private Grünflächen, arten- und strukturreich	11.222	20	5.437	108.740
kleine Grünflächenanlagen im besiedelten Be-reich (Spielplatz, Verkehrsgrün)	11.221	14	979	13.706
neuer naturnaher Graben	5.242	29	132	3.828
Röhrichtbestand	5.41	48	86	4.128
Ufervegetation aus Hochstauden	5.46	40	1.729	69.160
Extensivgrünland (extensiv genutzte öffentliche Grünflächen)	6.92	24	2.430	58.320
Einzelbaum heimisch, standortgerecht, zu er-halten, 3 St. (entlang "Mariabrunnstraße")	4.11	27	(123)	3.321
Einzelbaum heimisch, standortgerecht, zu pflanzen in den öffentl. Flächen, 53 St. (d 2 m)	4.11	27	(167)	4.509
Retentionsbereich (wird bei der Planung neutral)			2.495	-

bewertet)

Summe	37.292	280.316
--------------	---------------	----------------

10.2.2.11 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die einzelnen Schutzgüter

10.2.2.12 Schutzgut Flora/Fauna: Die Tabellen zur Bewertung des Bestandes und zur Bewertung der Planung (siehe oben) zeigen die Ermittlung der Biotopwertpunkte. Die Biotopwert-Differenz zwischen Bestand und Planung stellt den erforderlichen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Flora/Fauna dar.

Bestand und Planung	Biotopwertpunkte
Bewertung des Bestandes	617.976
Bewertung der Planung	280.316
Ausgleichsbedarf	337.660

10.2.2.13 Schutzgut Boden: Die vollständig versiegelten Flächen sind 1:1 auszugleichen. Sie errechnen sich durch die geplante Verkehrsfläche (abzüglich des Bestands ("Mariabrunnstraße", Radweg)) sowie die im allgemeinen Wohngebiet entstehende Versiegelung. Diese setzt sich aus den festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit um 50% nach §19 Abs. 4 BauNVO zusammen.

Ein gesonderter Kompensationsfaktor wird für teilversiegelte Flächen (weitere Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50%) und für die Eingriffe in den Boden durch die Verlegung des Baches in einem Teilabschnitt gewählt. Da die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht vollständig verloren gehen, wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,6 angewendet.

Versiegelung durch:	Fläche in m²
Versiegelung Planung abzüglich der bestehenden versiegelten Flächen (Verkehrsflächen und Allgemeines Wohngebiet)	18.104
Teilversiegelung (4.868 m ²) und Bachverlegung (etwa 1.000 m ²), der Flächenanteil wird mit 0,6 multipliziert	3.521
Summe versiegelter Flächen	21.625

10.2.2.14 Schutzgut Klima/Luft: Wesentliche Luftaustauschbahnen und Klimafunktionen werden nicht beeinträchtigt. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen können durch Minimierungs-Maßnahmen (Pflanzung von frischluftproduzierenden Gehölzen, etc.) auf ein uner-

hebliches Maß reduziert werden.

10.2.2.15 Schutgzut Wasser: Die Beeinträchtigungen für das Schutgzut Wasser können durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (naturnähere Gestaltung des Grabens, Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen; Einleitung von Niederschlagswasser in die Retentionsbereiche; etc.) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

10.2.2.16 Schutgzut Landschaftsbild: Durch die geplanten Baukörper entsteht eine mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet ist. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung kann der Eingriff reduziert werden.

10.2.2.17 Schutgzut Naherholung: Der Rad- und Fußweg entlang der "Mariabrunnstraße" bleibt erhalten, die Sichtbeziehungen Richtung Osten werden eingeschränkt, dafür entsteht unmittelbar entlang des Weges eine qualitativ hochwertige Grünfläche.

10.2.2.18 Schutgzut Biotopverbund: Das Biotopverbund-Potential des Gewässers wird durch die Neugestaltung des Bachlaufes / Grabens gestärkt.

10.2.2.19 Erläuterung der Ausgleichs-Maßnahmen für die einzelnen Schutgzüter:

10.2.2.20 Schutgzut Flora/Fauna: Der Ausgleich erfolgt auf derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Orts-Teils Mariabrunn. Er umfasst die Fl.-Nrn. 1758, 1759, 1760, 1762, 1798, 1800 und 1802 mit einer Fläche von insgesamt 46.991 m². Die Flächen grenzen nördlich und östlich an ein Waldstück an, das wiederum von Obstplantagen und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Hopfenanbau, Brachen) umgeben ist. Durch die angrenzende Nutzung besteht derzeit keine Vernetzung zwischen dem inselartigen Waldbestand und dem großen zusammenhängenden Waldbestand im Osten. Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es daher, inmitten landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen einen Korridor zum weiter östlich verlaufenden Wald zu schaffen.

Dazu ist der zurzeit bestehende Mais-Acker im Norden in Extensivgrünland umzuwandeln (Teilbereiche der Fl.-Nr. 1760, 1762). Als Vorbereitung ist eine intensive Grundbodenbearbeitung nach der Ernte erforderlich. Durch die intensive Bodenlockerung wird im Frühjahr zu Beginn der Vegetationsperiode Stickstoff freigesetzt, der für das Wachstum der Neuansaat notwendig ist. Für die Ansaat ist eine blütenreiche Saatgutmischung (Fettwiese, 3g/m², z.B. von Rieger & Hoffmann GmbH) zu verwenden.

Das Intensivgrünland, das westlich an den Mais-Acker und mit der nördlichen Spitze an den Wirtschaftsweg angrenzt, ist durch Stickstoffeinträge, auch aus dem angrenzenden Acker, sowie durch den Eintrag von Herbiziden stark belastet. Zudem weist es einen sehr hohen Kleeanteil auf. Es wird auf Grund der daraus resultierenden verminderten Lebensraumeignung um 4 Wertpunkte von 21 auf 17 Wertpunkte abgewertet. Im Rahmen des Ausgleichskonzeptes wird das Intensivgrünland durch Reduzierung der Mahdhäufigkeit und eine Initialansaat mit einer blütenreichen

Saatgutmischung (Fettwiese, 3g/m², z.B. von Rieger & Hoffmann GmbH) extensiviert (Teilbereiche der Fl.-Nr.1759 und 1760).

Das Tagetes-Feld im Nord-Osten des Gebietes (Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1762 und 1802) wurde als Rotationsgrünland kartiert, da eine solche Pflanzung häufig pflanzvorbereitend erfolgt, um den Boden nematodenfrei zu machen. Es handelt sich hierbei um eine Art Zwischenfolge, die nicht mit einer intensiven Grünlandnutzung zu vergleichen ist. Das Tagetes-Feld soll auch aus der intensiven Nutzung herausgenommen werden. Dafür wird es umgegraben und ebenfalls mit der Ansaat "Fettwiese" (Rieger & Hofmann GmbH) eingesät. Die Brachflächen (Fl.-Nrn. 1798 und 1800), die östlich an den isolierten Waldbestand angrenzen, werden ebenfalls aus der Nutzung genommen. Sie weisen einen sehr hohen Spitzwegerich-Anteil auf und waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme recht frisch gemäht, daher werden sie nicht als Ackerbrache sondern ebenfalls als Rotationsgrünland eingestuft. Hier sind in den ersten zwei Jahren vor allem eine häufigere Mahd in zeitlich kurzen Abständen mit Abtransport des Mahdgutes sowie eine Initialansaat "Fettwiese" (Rieger & Hofmann GmbH) erforderlich, um eine Extensivwiese zu entwickeln.

Zum Aufbau eines Waldmantels werden Bäume und Sträucher am jetzigen Waldrand gepflanzt. Hierfür ist ein Pflanzstreifen von etwa 15 m Breite vorgesehen. Zudem werden Feldgehölzinseln auf der vorgelagerten Ausgleichsfläche angelegt. Folgende standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten sind hierfür zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa Canina*) sowie weitere Arten der Gebüsche trockenwarmer Standorte.

Das zu entwickelnde Extensivgrünland darf nicht gedüngt werden und ist 1-2mal jährlich zu mähen, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die den Feldgehölzen vorgelagerten Saumstreifen sind dabei nur in zweijährigem Turnus zu mähen.

Die Feldgehölze sind alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.- 29.02. abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierfür sollen in Abschnitten von jeweils 10 m Länge die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abgesägt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme führt zu einer Verbesserung der Biotoptstrukturen in dem ansonsten vor allem durch artenarme Sonderkulturen geprägten Landschaftsraum. Durch die Herausnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden Korridore geschaffen, die wieder eine Vernetzung des bisher durch Obstplantagen isolierten Waldbestandes mit dem großen zusammenhängenden Waldgebiet im Osten ermöglichen. Die Extensivwiesen können als Ansäugungsflächen von Wild (z.B. Rehwild) genutzt werden. Auch Greifvögel sind je nach Art auf einen Wechsel von Wald und Offenlandbereichen als Jagdgebiet angewiesen. Die extensiv genutzten Wiesen dienen jedoch vor allem Insekten als Trittsteinbiotope. Die sich dort entwickelnden

Pflanzenarten in Kombination mit den als Saum angelegten Feldgehölzen schaffen neuen Lebensraum für diverse Insektenarten. Dadurch erhöht sich auch die Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten. Durch die Pflanzung von Feldgehölzen sowie die Anlage des Waldmantels wird potenzieller Brut- und Nahrungslebensraum z.B. für heckenbrütende Vögel wie verschiedene Grasmücken-Arten, Goldammer und Neuntöter geschaffen. Auch Schmetterlinge finden durch die artenreiche Zusammensetzung einer Extensivwiese sowie den Wechsel von Wald und Offenland ideale Bedingungen zur Eiablage. Die Hecken dienen darüber hinaus z.B. Fledermäusen als Orientierungs- und Leitstrukturen und bieten zahlreichen Tierarten Schutz vor Witterung und Feinden. Insgesamt tragen die Lebensräume "Extensivgrünland" und "Feldgehölz/Waldmantel" zu einer Erhöhung der Artenvielfalt bei und kompensieren daher die Eingriffe in die Lebensräume des Planungsgebietes (Acker, Intensivgrünland).

Ausgleichsflächen	Fläche in m ²	Wertpunkte/m ²	Biotopwertpunkte
Ausgleichsfläche – Bestand:			
Intensivgrünland (Wertpunkte werden auf Grund des hohen Kleeanteils reduziert)	19.564	Abwertung von 21 auf 17	332.588
Mais-Acker	9.892	13	128.596
Tagetes-Feld (Rotationsgrünland)	6.113	14	85.582
Brache (Rotationsgrünland)	11.422	14	159.908
Summe	46.991		706.674
 Ausgleichsfläche – Planung:			
Entwicklung von Extensivgrünland	38.477	24	923.448
Anlage von Feldgehölzen	5.014	27	135.378
Aufbau eines standorttypischen Waldmantels	3.500	27	94.500
Summe	46.991		1.153.326
			-706.674
Bilanz Ausgleichsfläche Planung-Bestand			446.652

Die Differenz Bestand/Planung der Ausgleichsfläche ergibt ein Plus von 446.652 Biotopwertpunkten. Hiervon werden 264.336 Biotopwertpunkte dem Eingriff durch den Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil C" zugeordnet. Hierdurch verbleibt ein rechnerisches Defizit von 73.324 Biotopwertpunkten für das Schutzgut Flora/Fauna.

10.2.2.21 Schutzgut Boden: Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung von Acker sowie die Extensivierung

der bisherigen intensiven Grünlandnutzung. Durch die Aufgabe der intensiven Bewirtschaftung verbessern sich die Funktionen des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Pflanzung von Feldgehölzen führt zur Lockerung der Bodenstrukturen. Für die Deckung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Flora/Fauna werden 27.810 m² der insgesamt 46.991 m² verwendet. Darin ist der Anteil zur Kompensation des Schutzbutes Boden (21.625 m²) enthalten. Der Überschuss von 6.185 m² für das Schutzgut Boden wird vollständig dafür herangezogen, das o.g. Kompensationsdefizit für das Schutzgut Flora/Fauna zu erbringen. Für das Schutzgut Boden ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

10.2.2.22 Schutzgut Klima/Luft: Da das Schutzgut Klima/Luft nicht erheblich beeinträchtigt wird, ist kein Ausgleich erforderlich.

10.2.2.23 Schutzgut Wasser: Der Verzicht auf die Ausbringung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln fördert die Entwicklung eines schadstofffreien Bodens mit natürlichem Nährstoffgehalt und verhindert die Auswaschung von Nitraten in das Grundwasser.

10.2.2.24 Schutzgut Landschaftsbild: Durch die Anlage artenreicher, extensiv genutzter Wiesen, die Pflanzung von Feldgehölzen sowie die Entwicklung naturnah aufgebauter Waldränder wird ein vielfältigeres Landschaftsbild in einem ansonsten vorwiegend strukturarmen, von Intensivobstanlagen geprägten Bereich geschaffen.

10.2.2.25 Schutzgut Naherholung: Die relativ strukturarme Landschaft erfährt durch die vorgesehenen Maßnahmen langfristig eine Aufwertung, da die Gehölze durch ihre gliedernde Wirkung und die Wiesenfläche durch wechselnde Blühaspekte ein abwechslungsreiches Landschaftsbild schaffen. Die Erhöhung der landschaftlichen Attraktivität wirkt sich positiv auf die Naherholung aus, da nördlich der geplanten Ausgleichsfläche ein ausgewiesener Wanderweg verläuft.

10.2.2.26 Schutzgut Biotopverbund: Ziel der o.g. externen Ausgleichsmaßnahmen ist es, einen extensiv genutzten Korridor zwischen dem inselartigen Waldbestand südlich und westlich der Ausgleichsflächen sowie dem großen zusammenhängenden Waldbestand im Osten zu schaffen. Die extensiv genutzten Wiesen dienen vor allem Insekten als Trittsteinbiotope. Die sich dort entwickelnden Pflanzengesellschaften schaffen in Kombination mit den als Saum angelegten Feldgehölzen neuen Lebensraum für diverse Insektenarten und andere Kleinlebewesen. Dadurch erhöht sich auch die Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten. Die genannten Maßnahmen schaffen einen Verbund zwischen bisher größtenteils voneinander isolierten Lebensräumen und tragen somit zu einer Förderung des Artenaustausches bei. Die Aufwertung für den Biotopverbund wird schutzbürgereinfend auf das o.g. Kompensationsdefizit für das Schutzgut Flora/Fauna angerechnet.

10.2.2.27 Fazit: Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig außerhalb des Planungsgebietes abgedeckt werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind 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.

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

10.2.3.1 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.

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

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

10.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Folgende Unterlagen waren verfügbar bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des frühzeitigen Behörden-Unterrichtungs-Termins am 28.04.2009 im Landratsamt Bodenseekreis (ergänzter Vermerk vom 15.05.2009) mit Stellungnahmen der Sachbereiche Landwirtschaft, Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserschutz und Bodenschutz
- Schalltechnische Abschlussuntersuchung des Büro Sieber zum Bebauungsplan "Fuchsbühl Teil II C" in der Fassung vom 27.01.2010
- Geotechnisches Gutachten der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 27.11.2008 in Bad Wurzach
- Altlastentechnische Ergänzungsberichte der Unternehmensgruppe BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 22.03.2009 und vom 13.07.2009 in Bad Wurzach
- Stellungnahme zu den Bodenuntersuchungen im geplanten Baugebiet Fuchsbühl II Teil C des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten des Büro Sieber zum Bebauungsplan "Fuchsbühl Teil II C" vom 24.04.2009
- Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur+Ökologie vom November 1987/April 1989 in Stuttgart
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Fuchsbühl II Teil B" in Eriskirch-Mariabrunn (Vorentwurf) von der Planstatt Senner vom 29.03.2001 in Überlingen

10.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis (Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes). Die Bio-

topnummern entsprechen der "Biotopwertliste des Bodenseekreises" (bei Bedarf ergänzt durch die "Hessenliste").

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

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

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

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

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gem. §1 a Abs. 3 BauGB (Ein- und Durchgrünung des Plangebietes; extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen und der Retentionsbereiche; naturnahe Anlage und Pflege des Gewässers; Entwicklung von Extensivgrünland sowie Anlage von Feldgehölzen und Waldmänteln im Bereich der Ausgleichsfläche) sollte durch die Gemeinde Eriskirch über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchgeführt werden. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 10.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,40.
- 10.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 3,73 ha.
- 10.3.4.3 Im Westen ragt im Bereich des Grabens eine Teilfläche eines gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartierten Biotopes in das Plangebiet ("Uferschilfröhricht nordöstlich Mariabrunn", Nr. 183234351111) in das Plangebiet. Ein Eingriff in das Biotop ist nicht geplant.
- 10.3.4.4 Das Plangebiet ist größtenteils von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Zentral im Plangebiet verläuft an tiefster Geländestelle von Osten nach Nordwesten ein schmaler Entwässerungsgraben. An seinem Verlauf befinden sich drei standortgerechte Gehölzgruppen. Im gesamten

Plangebiet liegen relativ geringe Grundwasserflurabstände vor. Westlich des Plangebietes verläuft die "Mariabrunnstraße", von welcher Lärm-Emissionen ausgehen. Bei einer altlastentechnischen Bewertung des Oberbodens im Plangebiet wurde eine leicht erhöhte Belastung des Oberbodens mit Arsen nachgewiesen. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Zerstörung von Lebensräumen), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle) aus. Auswirkungen der Altlasten im Plangebiet auf die Nutzbarkeit der Flächen für Wohnzwecke bestehen nicht. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

- 10.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: naturnahe Freiflächengestaltung (z.B. durch Mindestzahl zu pflanzender Bäume und Festsetzung von Pflanzlisten); Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen; Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile; Minimierung des Versiegelungs-Grades in dem Wohngebiet; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei. Als Ausgleichsmaßnahme werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Extensivgrünland umgewandelt und mit strukturreichen Feldgehölzen bepflanzt. Zudem werden entlang strukturloser Waldränder naturnahe gestufte Waldränder aufgebaut.
- 10.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach der Anlage 2 des Bewertungs-Systems im Bodenseekreis (Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes). Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den externen Fl.-Nrn. 1758, 1759, 1760, 1762, 1798, 1800 und 1802 der Gemarkung Eriskirch.
- 10.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 10.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper 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 Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Für Garagen sind Flachdächer sowie ausnahmsweise Pult- und Satteldächer zulässig, sofern sie sich in die städtebauliche Gesamt-Situation 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 (Skizzen 1 bis 6).
- 11.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen von Einzelhäusern ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachneigung von 33° festgesetzt. Um unverhältnismäßige Einschränkungen der Bauherrschaft hierdurch zu vermeiden sind bei vorliegendem nachbarschaftlichem Einvernehmen Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung möglich. Eine einheitliche Dachneigung wird dabei weiterhin vorausgesetzt.
- 11.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung 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 Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Um die getroffenen Regelungen zu Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) sowie Dachaufbauten zu verdeutlichen, werden dem Bebauungsplan unverbindliche Erläuterungsskizzen im Anhang unter Punkt 16 beigefügt, die die Regelungen illustrieren (Skizzen 7 bis 12).
- 11.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen.

zen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

- 11.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton-grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Ergänzt werden diese Vorschriften um Vorgaben, die die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Sonnenenergie, gerecht werden.
- 11.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbarer Be-zugs-Größen in Frage gestellt.

11.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 11.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen sowie die Vorgaben zu Stützkonstruktionen im Be-reich der Freiflächen dienen dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass die gesamten Wohnflächen angehoben werden. Der Anschluss an die Verkehrsflächen, insbesondere aber an die öffentlichen Grünflächen, zu der umliegenden Landschaft und zwischen den Grundstücken soll gesteuert werden. Es soll ein hoch-wertiges und abgestimmtes Erscheinungsbild gewährleistet werden, ohne den einzelnen Bauher-ren unverhältnismäßig einzuengen. Hierzu sind weitgehende Ausnahmen bei vorliegendem nach-barschaftlichem Einvernehmen formuliert. Der angeführte Maximalwert zum Gelände-Abtrag bzw. Gelände-Auftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximal-Ausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen. Erläute-rungsskizzen hierzu befinden sich im Anhang unter Punkt 16 (Skizzen 13 und 14).
- 11.1.2.2 Die Vorschriften zu den Einfriedigungen in dem Baugebiet gewährleisten, dass die Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 12.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 12.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).
- 12.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Es ist beabsichtigt den Bereich südlich des Entwässerungsgrabens als ersten und den nördlichen Bereich als zweiten Bauabschnitt zu erschließen. Die Nummerierung der geplanten Grundstücke ist hierauf abgestimmt.

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 12.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte gesamt und getrennt nach Bauabschnitten

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,73 ha

12.2.1.2 Flächenanteile gesamt:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,32	62,20 %
Öffentliche Grünfläche	0,75	20,11 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	0,11	2,95 %

Öffentliche Verkehrsfläche (Planung)	0,47	12,60 %
Verkehrsfläche als Begleitfläche (Bestand)	0,03	0,80 %
Verkehrsfläche als Begleitfläche (Planung)	0,05	1,34 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,0	

12.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobauplätze (innerhalb des Baugebietes): 22,41 %

12.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 116

12.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 50,00

12.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 290

12.2.2 Erschließung

12.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Unteres Schüssental

12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Unteres Schüssental

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

12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Regionalwerk Bodensee

12.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

12.2.2.6 Müllentsorgung durch: Kein gemeindeeigener Entsorgungsbetrieb/die Koordination erfolgt durch den Landkreis

12.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Straßenrohbaubarbeiten	€	958.000,-
Straßenfertigstellung	€	81.000,-
Entwässerung	€	658.000,-
Retentionsbecken	€	57.000,-
Bachverlegung	€	106.000,-
Erdarbeiten Wasserleitung	€	48.000,-
Leitungsbau Wasserleitung	€	92.000,-
Öffentliche Grünflächen und Pflanzungen im Straßenraum	€	140.000,-

Externe Ausgleichs-Maßnahmen	Kaufpreis für die Ausgleichsflächen nicht beinhaltet	50.000,-
Gesamt	€	2.205.000,-

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

12.3 Zusätzliche Informationen

12.3.1 Anhang

- 12.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:

- Skizzen zur Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften (Anlage 1)
- Lageplan Baugrundfelder mit Entnahmestellen und Probeflächen der Baugrunduntersuchung (Anlage 2)

12.3.2 Planänderungen

- 12.3.2.1 Bei der Planänderung vom 23.02.2010 sind folgende Änderungen erfolgt:

- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen bezüglich Baugrund und Bodenbelastung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

- 12.3.2.2 Bei der Planänderung vom 28.05.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.06.2010 enthalten):

- Erweiterung der festgesetzten Parkplatzfläche im südwestlichen Bereich des Planbereiches sowie Verlängerung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche
- Festsetzung des Begleitgrüns als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes Nr. 6
- Veränderung der festgesetzten Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Nr. 7
- Festsetzung neuer Sichtflächen für den Radweg
- Veränderung des Verlaufes des Geh- und Radweges im Westen des Plangebietes im Bereich der "Mariabrunnstraße", Anpassung der Sichtflächen
- Festsetzung einer "Versorgungsfläche mit Trafostation"
- Anpassung der vorgeschlagenen Grundstücksgröße und der festgesetzten Nutzungskordeln im

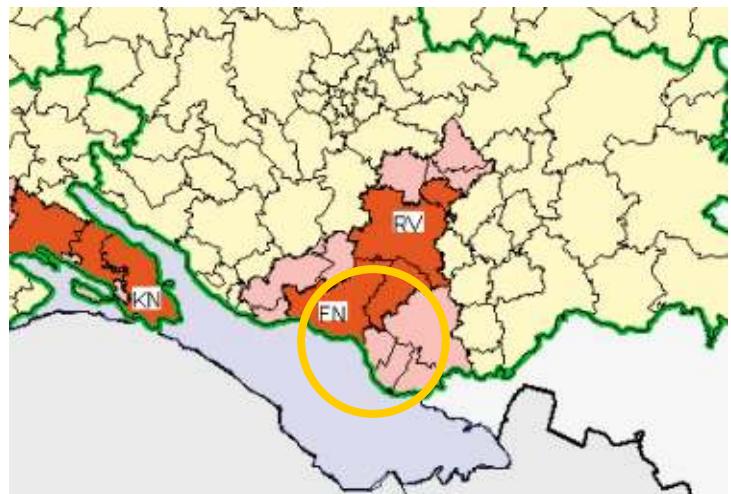
nordosten des Plangebietes

- Aufnahme der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Osten des Plangebietes
- Anpassung des Hinweises zum Umgang mit gering belasteten Böden
- Änderung der Zuordnungsfestsetzung zum externen Ausgleich
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und in der Planzeichnung

12.3.2.3 Bei der Planänderung vom 14.07.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.07.2010 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung bezüglich der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und des Ausgleichs

Ausschnitt aus dem Lan-desentwicklungsplan Ba-den-Württemberg 2002, Karte Raumkategorien; Darstellung als "Randzo-nen um die Verdichtungs-räume" (hier: Friedrichs-hafen Ravensburg)



Ausschnitt aus dem Re-gionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnut-zungskarte; keine Darstel-lung



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennut-zungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen (W) in Planung



Blick von Südosten über den südlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der bestehenden Bebauung am "Gallusplatz" sowie der "Columbanstraße". Im Hintergrund befindet sich die "Mariabrunnstraße".



Blick von Südosten nach Nordwesten über das Planungsgebiet. Im Hintergrund die Bebauung an der "Mariabrunnstraße".



Blick von Norden über das Planungsgebiet. Im Hintergrund die im Süden anschließende, bestehende Bebauung.



Blick von Nordwesten im Bereich des Fuß- und Radweges über das Planungsgebiet entlang der "Mariabrunnstraße". Im Hintergrund die bestehende Bebauung.



Blick von Norden entlang der "Mariabrunnstraße" mit begleitendem Fuß- und Radweg. Im Hintergrund die bestehende Bebauung des Ortsteiles "Mariabrunn".



Blick von Westen nach Nordosten über den nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Im Hintergrund die nördlich an das Gebiet angrenzende Straße nach "Schussenreute".



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2009. Der Beschluss wurde am 07.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Eriskirch, den 14.07.2010

(der Bürgermeister)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 22.07.2009 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.03.2010 bis 15.04.2010 (Billigungsbeschluss vom 24.02.2010; Entwurfssatzung vom 23.02.2010; Bekanntmachung am 05.03.2010) sowie in der Zeit vom 28.06.2010 bis 12.07.2010 (Billigungsbeschluss vom 09.06.2010; Entwurfssatzung vom 28.05.2010; Bekanntmachung am 18.06.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Eriskirch, den 14.07.2010

(der Bürgermeister)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 28.04.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 01.03.2010 (Entwurfssatzung vom 23.02.2010; Billigungsbeschluss vom 24.02.2010) sowie mit Schreiben vom 17.06.2010 (Entwurfssatzung vom 28.05.2010; Billigungsbeschluss vom 09.06.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eriskirch, den 14.07.2010

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2010 über die Entwurfsfassung vom 14.07.2010.

Eriskirch, den 14.07.2010

(der Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

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

Eriskirch, den 15.07.2010

(der Bürgermeister)

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

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

Eriskirch, den

(der Bürgermeister)

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

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

Eriskirch, den

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.02.2010
Plan geändert am: 23.02.2010
Plan geändert am: 28.05.2010
Plan geändert am: 14.07.2010

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M. Griebe)

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

16.1 Anlage 1: Skizzen zur Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften



Legende



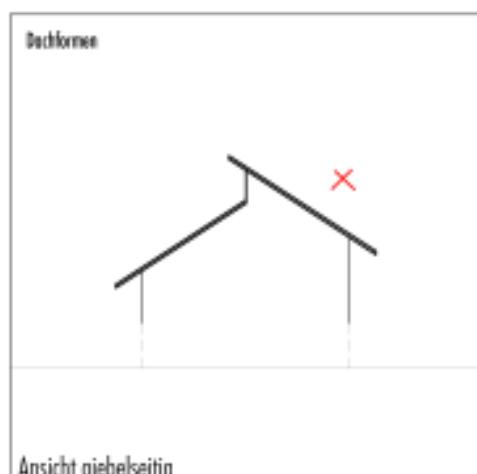
Skizze 1



Skizze 2



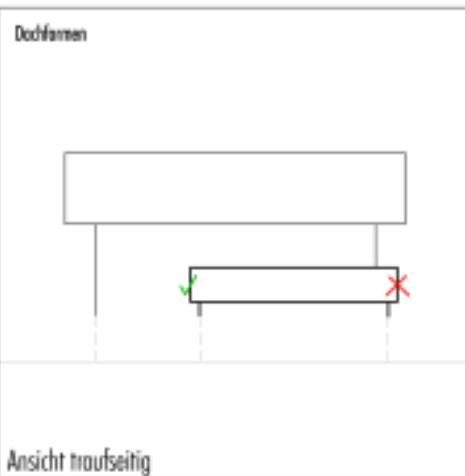
Skizze 3



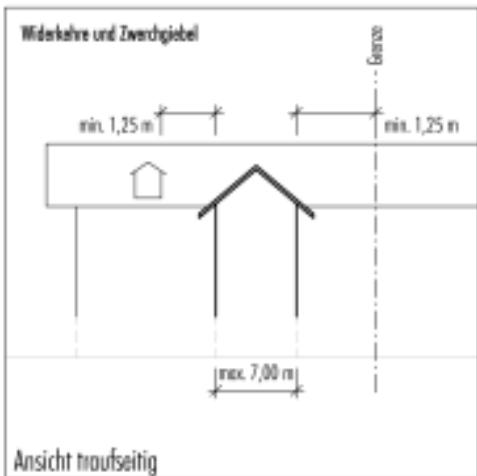
Skizze 4



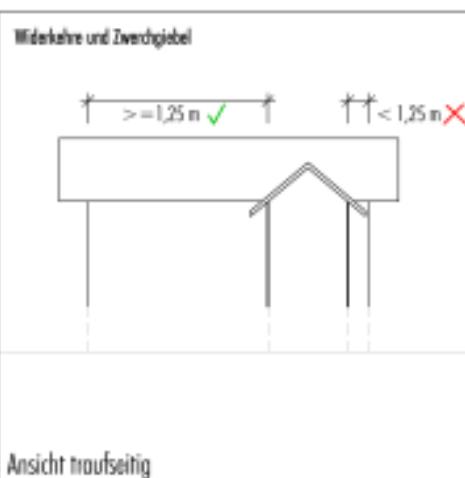
Skizze 5



Skizze 6



Skizze 7



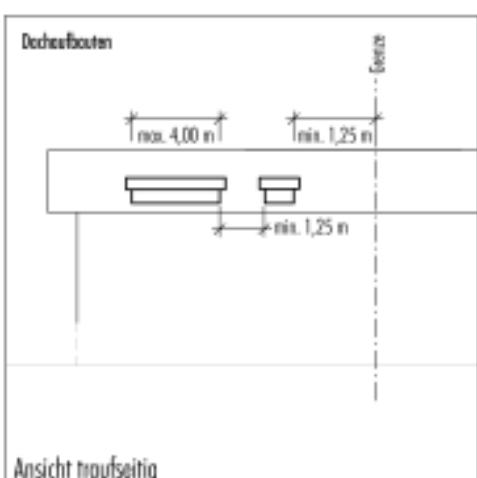
Skizze 8



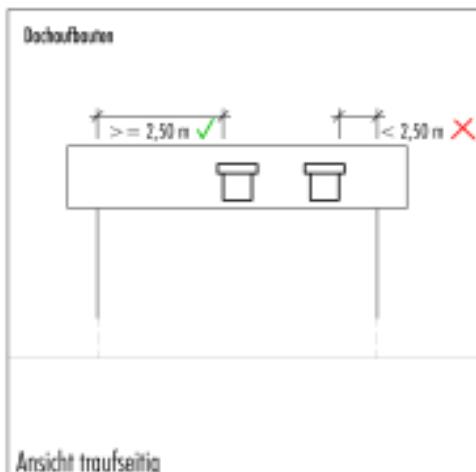
Skizze 9



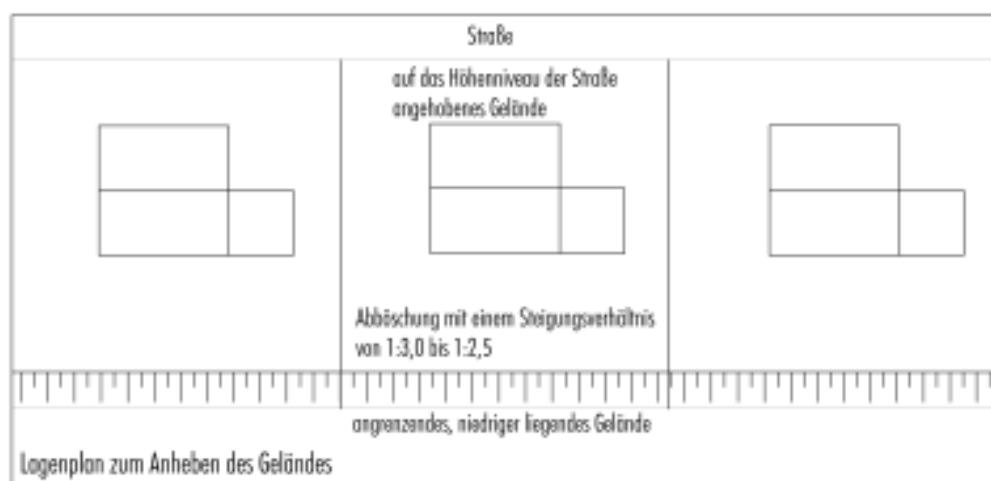
Skizze 10



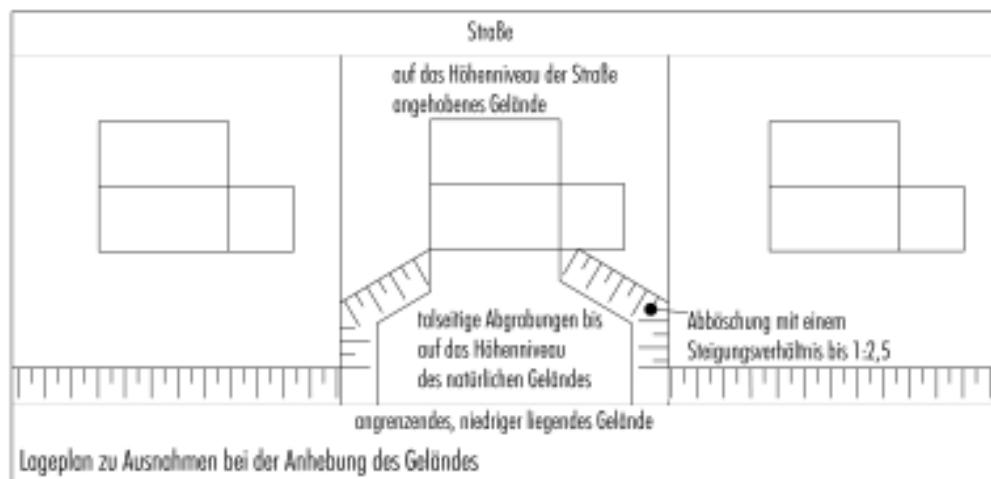
Skizze 11



Skizze 12



Skizze 13



Skizze 14

16.2 Anlage 2: Lageplan Baugrundfelder vom 10.05.2010

16.3 **Anlage 2a: Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz vom 14.05.2010**