

## Gemeinde Eriskirch

Bebauungsplan "Schussenreute"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu  
sowie Aufhebung der Außenbereichssat-  
zung "Schussenreute"

Fassung 12.06.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF mit Zeichenerklärung)	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	15
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	29
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	51
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	58
9	Begründung – Sonstiges	62
10	Begründung – Bilddokumentation	65
11	Verfahrensvermerke	67

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>1.1</b> | <b>Baugesetzbuch</b>                          | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)   |
| <b>1.2</b> | <b>Baunutzungsverordnung</b>                  | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  |
| <b>1.3</b> | <b>Planzeichenverordnung</b>                  | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| <b>1.4</b> | <b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</b> | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)   |
| <b>1.5</b> | <b>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg</b>  | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)  |
| <b>1.6</b> | <b>Bundesnaturschutzgesetz</b>                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)   |
| <b>1.7</b> | <b>Naturschutzgesetz Baden-Württemberg</b>    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)   |
| <b>1.8</b> | <b>Bundes-Immissionschutzgesetz</b>           | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)   |

## 2.1

MDW

## Dörfliche Wohngebiete (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 7. sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 8. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 3. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

**2.2** GRZ ....

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

**2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

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

**2.4** Z ....

**Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

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

**2.5** WH .... m ü. NHN

**Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**

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

**2.6** FH .... m ü. NHN

**Maximal zulässige Firsthöhe über NHN**

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

## **2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (FH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die FH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand).

Bei Gebäuden mit Pultdach muss die die FH ü. NHN um 2,50 m unterschritten werden. Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.

Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte WH ü. NHN begrenzt, die festgesetzte FH ü. NHN ist daher nicht relevant.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen bzw. bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit. Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Die Überschreitung der WH ü. NHN bei Gebäuden mit Flachdach durch nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Aufgangs- oder Terrassenüberdachungen, etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bis zur festgesetzten FH ü. NHN ist zulässig.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 o

### Offene Bauweise

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

2.9



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

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

2.10



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); die Überschreitung der Baugrenze durch:

- maximal 1-geschossige Anbauten um bis zu 0,80 m sowie
- Terrassen, die baulich nicht in Erscheinung treten (d.h. nicht überdacht sind) um bis zu 3,00 m

ist zulässig, sofern keine Nachbarbelange beeinträchtigt und die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

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

2.11






Umgrenzung von Flächen für **Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen**; Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die o.a. Anlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

Nebengebäude und Garagen (keine Carports): max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 4,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände); die Summe der Grundflächen dieser Nebengebäude und Garagen je Grundstück darf 200 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 13 und 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.12 Bereiche für Stellplätze** In den Baugebieten sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 23 BauNVO)
- 2.13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte bzw. pro Reihenselement.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.14**  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Fläche zur Ableitung von Oberflächenwasser, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)  
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen auf einer Länge von max. 6,00 m unterbrochen und befestigt werden. Die Funktionalität der Begleitfläche für die Ableitung von Oberflächenwasser (Durchlässe) darf nicht beeinträchtigt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.16**  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 Ableitung von Niederschlagswasser in den** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Bestand im Trennsys-



**privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

tem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem außerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich in Richtung "Breitenrain" zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Für neu hinzutretende Wohngebäude im Bereich der Bestandsgrundstücke ist zwingend eine Retentionsmulde oder alternativ eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mind.  $20 \text{ l/m}^2$  abflusswirksamer Fläche " $A_u$ " auf dem Grundstück zu errichten. Der Ablauf ist über geeignete technische Einrichtungen zu drosseln ( $Q_{dr} = 10 \text{ l/s*ha}$ ) und an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf der Mulde oder Retentionszisterne muss ebenfalls am öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19



Flächen für **Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser**

In den Bereichen ist das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser über geeignete Geländemodellierungen zu fassen und den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanälen zuzuleiten. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

In dem Bereich sind keine Nutzungen oder Veränderungen zulässig, die den Abfluss des Oberflächenwassers beeinträchtigen.

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

2.20



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation** (Bestand)

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

2.21



### Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**

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

2.22



### Private **Grünfläche als Ortsrandein- und durchgrünung** sowie als Freihaltekorridor **zum Abfluss von Oberflächenwasser**

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

### 2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar- glasseite 3 %).

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Dies gilt nicht für Mauern ohne zaunartige Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 0,25 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.24 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



**Geh- und Fahrrecht** zu Gunsten des Eigentümers des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1840/39.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers und der Eigentümer der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1840/6 sowie 1840/13.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der Verkehrsflächen des Geltungsbereichs als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze der u.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.28 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind vorzugsweise standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

**Pflanzliste (heimische Gehölze)**

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula

Rotbuche	Fagus sylvatica
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Fahlweide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### **Sträucher**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix rubens
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## **2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

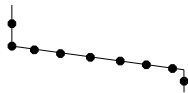
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.30 Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 5° sowie die Dächer von Garagen und Carports im Geltungsbereich sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

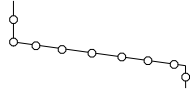
### 2.31



**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)

2.32



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") ausschließlich von unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

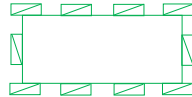
2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Schussenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" der Gemeinde Eriskirch

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

2.34



**Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches** der Satzung über die Grenzen für die im Außenbereich bebaubaren Flächen von Schussenreute (Außenbereichssatzung) vom 10.07.1991 (geändert am 22.06.1994, bekanntgemacht am 06.07.1994) der Gemeinde Eriskirch

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

## 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schussenreute" der Gemeinde Eriskirch

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

## 3.2 SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben,

Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

### **3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>		18 - 50 °
<b>WD:</b>		16 - 32 °
<b>PD:</b>		8 - 24 °
<b>FD:</b>		0 - 5 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0 – 5° Dachneigung) können aufgeständert werden, sofern deren höchster Punkt die Oberkante der Attika um maximal 1,00 m überschreitet.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Materialien für die Dachdeckung**

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 5° sind vollständig zu begrünen.

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung ab 6° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Dächer von Garagen und Carports sind (unabhängig von Dachneigung und überdachter Fläche) vollständig zu begrünen.



Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten nicht für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.6 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.7 Geländeveränderungen in dem Baugebiet**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem höchsten am Grundstück angrenzenden Straßenniveau (siehe Eintrag Deckenbuch): 0,50 m

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Retentions- oder Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regenereignissen sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

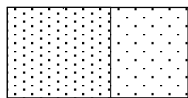
### **3.8 Einfriedungen in den Baugebieten**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune ohne Sichtschutzfolie (Zaunfolie, Zaunblende, o.Ä.) (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Zulässig sind auch Hecken unter Beachtung der Abstandsvorschriften des Nachbarrechts.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

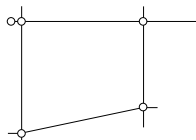
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1



**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

1838

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

Nr. ....;....m<sup>2</sup>

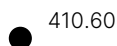
**Nummerierung und voraussichtliche Größe der neu geplanten Grundstücke** (siehe Planzeichnung)

4.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6



**Deckenbuch;** Darstellung der bestehenden Straßenhöhen an den Grundstücksgrenzen (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

**4.7 Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs.1 S.1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### **4.8 Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **4.9 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung**

Gem. §§ 8a und 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) besteht ab dem 01.05.2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden. Ab dem 01.01.2023 besteht zudem die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes.

#### **4.10 Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Wiederverwendung von pflanzlichen und Bio-Abfällen wird die Kompostierung der Abfälle empfohlen.

#### **4.11 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1

BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### **4.12 Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Die künstlichen Nisthilfen, die an zwei Bäumen des Flurstücks 1840/11 gefunden wurden, müssen in der unmittelbaren Umgebung wieder installiert werden. Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.

Sollten Eingriffe an Gehölzen auf Grundstücken geplant sein, die an die zur Nachverdichtung vorgesehenen Freiflächen angrenzen, müssten diese im Vorfeld tiefergehend auf Baumhöhlen und das Vorkommen potenzieller Höhlenbrüter und Fledermäuse untersucht werden. Das gleiche gilt für bestehende Gebäude und das potenzielle Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 24.05.2022.

#### **4.13 Vorhandene Gehölze**

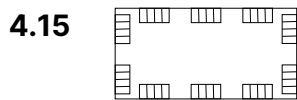
Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem

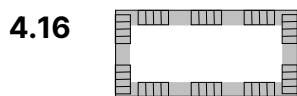
28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Für den Schutz des Kronen- und Wurzelbereich siehe Hinweis 4.12 Artenschutz.

#### 4.14 Biotopschutz

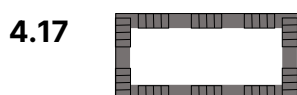
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG "Uferschilfröhricht südwestlich Schussenreute" (Nr.1-8323-435-1108), Schilfröhricht östlich Langenacker" (Nr. 1-8323-435-1106) und "Auwaldabschnitt nordwestlich Schussenreute" (Nr.1-8323-435-1105), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Tettlinger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettling" (Nr. 4.35.043), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



**Waldabstand 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO** Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Änderungen rechtmäßig bestehender Anlagen (siehe Planzeichnung)

#### **4.19 Grundwasserdichte Untergeschosse**

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

#### **4.20 Kellerentwässerung und Rückstausicherung**

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind mit geeigneten/zugelassenen Einrichtungen entsprechend DIN 1986-100 gegen Rückstau zu sichern.

#### **4.21 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen in Eigenverantwortung durch den Bauherren zu treffen. Dabei ist vor allem auf eine angemessen hoch ausgeführte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe zu achten.

Zudem ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

#### **4.22 Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639

("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Ver-



meidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **4.23 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.24 Landwirtschaftliche Sonderkulturen (Obstanbau)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die zum Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen genutzt werden. Auf diesen Flächen besteht das Besorgnis, dass sich infolge des Einsatzes von Spritzmitteln im Boden Schadstoffe angereichert haben, die zu einer Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten von überschüssigem Boden führen könnten. Es ist u.a. mit nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen durch Schwermetalle, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Pflanzenschutzmittel (Organochlorpestizide) zu rechnen. Ggf. notwendige Maßnahmen obliegen den Bauherren. So ist belasteter Oberboden entsprechend vom Bauherren fachgerecht zu entsorgen.

#### **4.25 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schussenreute" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

#### **4.26 Brandschutz**

Die Feuerwehr Eriskirch verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Kressbronn bzw. Tettnang in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung bedingt in Einsatz gebracht werden.

Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 – 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Sachverhalt ggfs. geprüft und eine entsprechende Stellungnahme angefertigt.

Auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung und § 2 (1-4) LBOAVO.
2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie ggfs. Ziffer 5.1 der Industrieausrichtlinie (Ind-BauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

#### **4.27 Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 02/2022

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

#### **4.28 Plangenaugigkeit**

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

#### **4.29 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch den Bebauungsplan "Schussenreute", die örtlichen Bauvorschriften hierzu und die Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" in öffentlicher Sitzung am 20.07.2023 beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Die Satzung über die Grenzen für die im Aussenbereich bebaubaren Flächen von Schussenreute (Aussenbereichssatzung) vom 10. Juli 1991 geändert am 22.06.1994 (bekanntgemacht am 6.07.1994) wird gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schussenreute" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.06.2023.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Schussenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.06.2023. Dem Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 12.06.2023 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

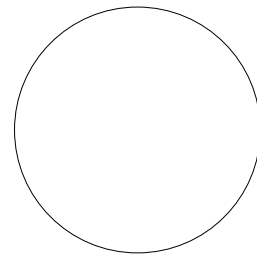
## § 5 Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Außenbereichssatzung "Schussenreute" außer Kraft und der Bebauungsplan "Schussenreute" der Gemeinde Eriskirch und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eriskirch, den .....

.....

(Bürgermeister Aigner)



(Dienstsiegel)

**6.1 Allgemeine Angaben****6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt für den derzeit überwiegend mit der Änderungssatzung "Schussenreute" in der Fassung der 1. Änderung überplanten Bereich des Ortsteiles "Schussenreute" einen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) aufzustellen.
- 6.1.1.2 Ziel der Planung ist es, die zukünftige Entwicklung des Ortsteiles städtebaulich zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Dabei soll das ortsteiltypische Bild von "Schussenreute" durch erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung und Dichte sichergestellt werden.
- 6.1.1.3 Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf Grund der Einstufung der Bestandssituation vor Ort als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und dessen Überplanung bzw. der möglichen Nachverdichtung das Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Die rechtsverbindliche 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" (Satzung über die Grenzen für die im Aussenbereich bebaubaren Flächen von Schussenreute (Aussenbereichssatzung) vom 10. Juli 1991 geändert am 22.06.1994 (bekanntgemacht am 6.07.1994)) wird im Zuge des Verfahrens nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB aufgehoben.
- 6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schussenreute" sowie die Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen (gem. § 13 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Schussenreute" sowie der Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13 BauGB, § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Eriskirch, nordöstlich des Ortsteiles "Mariabrunn" und (süd-)östlich der Ortsteile "Langenacker" und "Hofstatt".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Schussenreute" im Bereich der "Fichtenstraße" und dem nördlichen Teil der "Forchenstraße".

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1819 (Teilfläche), 1832, 1834, 1838, 1840/1, 1840/2 (Teilfläche), 1840/3, 1840/4, 1840/6 (Teilfläche), 1840/7 (Teilfläche), 1840/9 (Teilfläche), 1840/10 (Teilfläche), 1840/11 (Teilfläche), 1840/12 (Teilfläche), 1840/14, 1840/15, 1840/16, 1840/17, 1840/18, 1840/19, 1840/20, 1840/21, 1840/22, 1840/23 (Teilfläche), 1840/24, 1840/25, 1840/26, 1840/27, 1840/28, 1840/30 (Teilfläche), 1840/31, 1840/32, 1840/33, 1840/35, 1840/36, 1840/37, 1840/38, 1840/40 (Teilfläche), 1842/3, 1842/4, 1842/5, 1842/6, 1842/7, 1842/8, 1842/9, 1842/10, 1845 (Teilfläche) sowie 2013 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude zur Wohnnutzung, die das Ortsbild durch ihre Gestaltung prägen. Nördlich des Geltungsbereiches liegen Waldflächen. Die Waldgrenze verläuft entlang der südlichen Grenze des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 2012/1. Die Erweiterung im Süden ist von Waldflächen nicht betroffen.

Der Geltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Tettlinger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufener und Tettlinger" (Nr. 4.35.043) an. Nördlich in 140 m und südöstlich in etwa 190 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) mit zwei kleinen Fließgewässern.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Osten hin eine geringfügige Steigung auf.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt für Bereich der Ansiedlung "Schussenreute" einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete und städtebaulich harmonische Entwicklung zu erreichen. Derzeit ist der Geltungsbereich überwiegend mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" (Fassung vom 22.06.1994) überplant. Aus Sicht der Gemeinde Eriskirch hat sich das künftige Plangebiet im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einem faktischen Innenbereich nach § 34 BauGB entwickelt, sodass die bestehende Außenbereichssatzung hier nicht mehr zweckmäßig erscheint. Dies erschließt sich aus der viertgrößten Siedlungsdichte der Gemeinde Eriskirch, den klaren, geordneten Strukturen entlang der "Fichten- und Forchenstraße" sowie dem starken Gewicht an Wohnbebauung. Da der zu überplanende Bereich aktuell jedoch überwiegend mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" (Fassung vom 22.06.1994) überplant ist, müssten die Bauanträge derzeit nach der o.g. Außenbereichssatzung i.V.m. § 35 BauGB beurteilt werden. Dem Baurechtsamt steht insoweit keine Normverwerfungskompetenz zu.



Ein weiterer Bedarf zur Anpassung der Planung wird u.a. durch vermehrte Anwohneranträge hinsichtlich Bauerweiterungen und zusätzlichen Bauelementen ersichtlich. Zudem liegen konkrete Anfragen von Anwohner aus Schussenreute für hinzutretenden Bebauung vor, da v.a. Kinder mit Enkelkindern sehr gern in der Nähe der Großeltern leben würden. Auch die Rückzugsbereitschaft von bereits fortgezogenen Anwohnern ist hoch.

Das künftige Bebauungsplangebiet soll daher bereits vorhandene Bestandbebauung sowie dazwischen liegende bzw. angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünland- bzw. Obstanbauflächen umfassen. Hierbei soll ein maßvolles städtebauliches Festsetzungskonzept geschaffen werden, welches die bestehenden Strukturen berücksichtigt und durch verbindliche Vorgaben eine abschließende Steuerung einer angepassten, jedoch gleichzeitig zeitgemäßen Entwicklung in diesem Bereich ermöglicht. Das ortstypische Erscheinungsbild von "Schussenreute" soll durch erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung und Dichte weitestgehend erhalten bleiben.

Aus diesen Gründen und zur Weiterentwicklung des Ortsteiles, sieht die Gemeinde Eriskirch Handlungsbedarf, die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil auf den aktuellen Bestand hin anzupassen und in diesem Zuge einen Bebauungsplan aufzustellen.

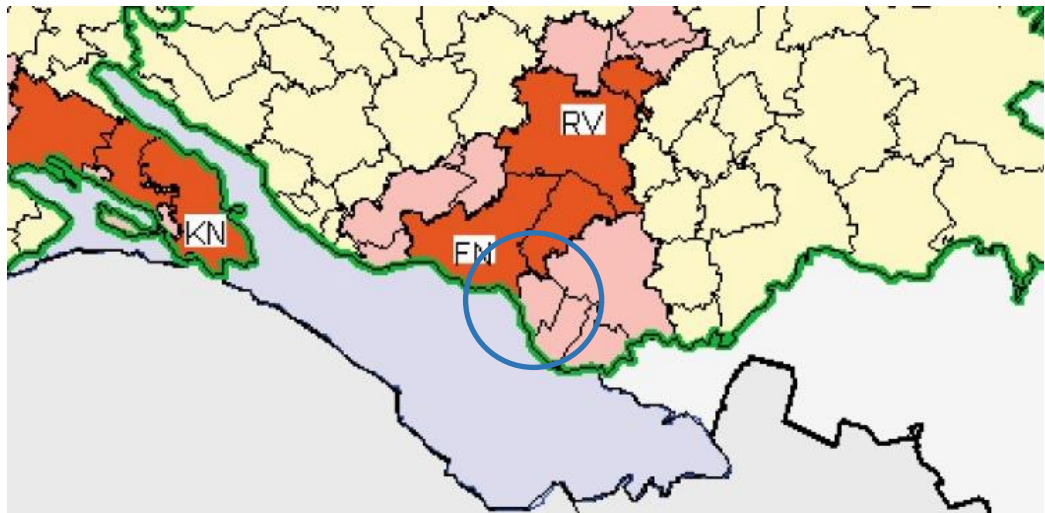
### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

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

- 2.3.1.1 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.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse (Lindau/(B-)/Friedrichshafen/ "Landesent- Überlingen (-Stockach) wicklungsachsen"
- 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.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung der Gemeinde Eriskirch als Randzone um einen "Raumkate- Verdichtungsraum.  
gorien"

- 6.2.3.2 Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der bereits bestehenden Wohnbebauung entwickelt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für ortsansässige Familien und deren Kinder sowie Enkelkinder im Bereich des Ortsteiles "Schussenreute" ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraumangebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung 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 im Bereich "Schussenreute" zur Verfügung zu stellen.
- 6.2.3.3 Auf die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde bei der Planung geachtet.
- 6.2.3.4 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzonen um die Verdichtungsräume"



6.2.3.5 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.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Eriskirch als Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.

6.2.3.6 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.1.2 (N) 1 Zur Randzone um den Verdichtungsraum "Bodenseeraum" gehören in der Region Bodensee-Oberschwaben die Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Eriskirch, Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Markdorf, Oberteuringen und Tettnang (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.2 (G) 2 Die Randzone um den Verdichtungsraum soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

(...)

#### Mittelbereich Friedrichshafen

mit den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Eriskirch, Friedrichshafen, Immenstaad am Bodensee, Kressbronn am Bodensee, Langenargen, Markdorf, Meckenbeuren, Neukirch, Oberteuringen, Tettnang

(...)

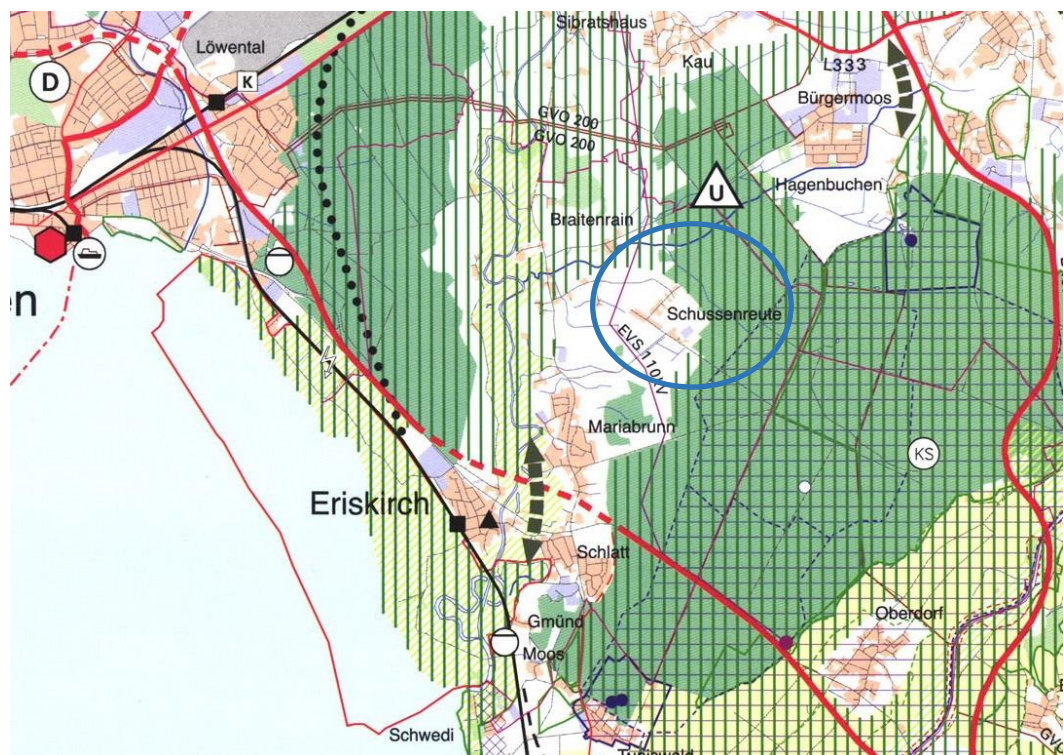
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (G) 8 Einer Zunahme von Zweitwohnungen soll durch die Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinden entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Bodenseeufergemeinden.
- 2.4.3 (Z) 1 Gemeinden, in denen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten oder geringem Entwicklungspotenzial keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden als "Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung" festgelegt und in der Raumnutzungskarte durch eine Punktsignatur dargestellt.

- 2.4.3 (Z) 2 Als Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung werden festgelegt: Im Uferbereich des Bodensees die Gemeinden Daisendorf, Eriskirch, Hagnau a.B., Immenstaad a.B., Kressbronn a.B., Langenargen, Meersburg, Sipplingen, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen. Im Donautal die Gemeinde Beuron. Im Verwaltungsraum Altshausen die Gemeinden Eichstegen, Guggenhausen und Unterwaldhausen.
  - 2.4.3 (Z) 3 Der Rahmen der Eigenentwicklung ermöglicht es den Gemeinden, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf. Bei den als Kleinzentren festgelegten Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung – Kressbronn a.B. und Meersburg – ist PS 2.2.4 (4) zu beachten.
  - 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
  - 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.
- 6.2.3.7 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.
- 6.2.3.8 Der Gemeinde ist bewusst, dass sie auf Grundlage des Regionalplanes als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen ist und sich der Bedarf aus dem inneren Bedarf der Gemeinde decken soll. Gemäß des Grundsatzes 2.4.1 (2) "Flächenbedarf" erfolgt die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf Basis der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Entwicklung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) und der regionalen Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar, siehe PS 2.4.1 (5) und (6)). Darüber hinaus sind regional bedingte Besonderheiten zu beachten. Da die Gemeinde auf die Eigenentwicklung beschränkt ist, gilt zusätzlich die Nr. 1. Danach werden bei Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung Bevölkerungsprognosewerte gem. PS 2.4.3 (3) zugrunde gelegt. Aufgrund des voraussichtlichen Belegungsdichterückgangs ist ein Zuwachsfaktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zu berücksichtigen. Im Planungsjahr 2023 sieht die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg einen Einwohnerzahl von 4949 vor. Bei Berücksichtigung eines Zuwachsfaktors von 0,3 % ergibt sich ein Zuwachs von 14,87 Einwohnern. Wie viele Wohneinheiten letztlich im Bereich des Bebauungsplanes "Schussenreute" entstehen werden, lässt sich nicht exakt prognostizieren, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar ist, wie viele Bewohner die geschaffenen Nachverdichtungspotentiale nutzen

werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den geschaffenen Nachverdichtungspotentialen wird die Gemeinde insbesondere dem PS 2.4.0 (Z) 2 gerecht, wonach die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern ist. Die Aktivierung und Nutzung von Nachverdichtungspotentialen ist demnach vom Regionalplan gewünscht und auch insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Gemeindegebiet ohne einen Bedarfsnachweis hierüber zu führen „zulässig“.

Die Gemeinde sieht den Plansatz 2.4.3 (Z) des Fortschreibungsentwurfes (Stand Juni 2021) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben aus den genannten Gründen als erfüllt an.

- 6.2.3.9 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Dieser beginnt er weiter nördlich der Bestandsbebauung.
- 6.2.3.10 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) liegt nördlich in 140 m und südöstlich in etwa 190 m Entfernung und ist somit von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Tettninger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettwang" (Nr. 4.35.043) liegt ebenfalls außerhalb der Planung und des Geltungsbereichs.
- 6.2.3.11 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Darstellung von regionalen Grünzügen (III)

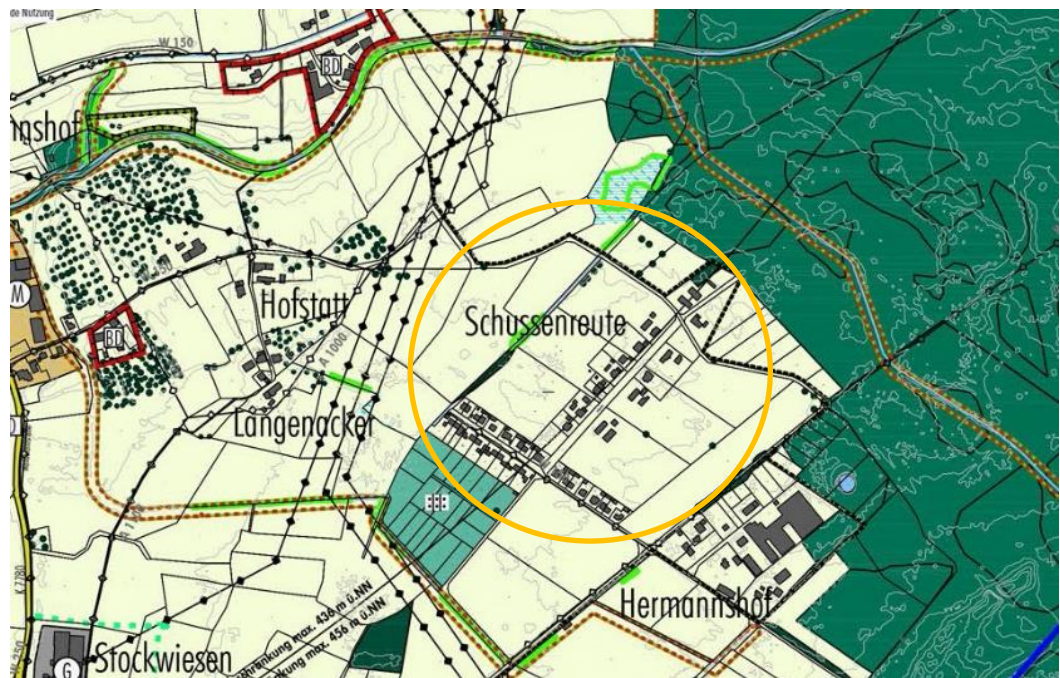




- 6.2.3.12 Die Gemeinde Eriskirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig in der Fassung vom 29.08.2019). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich sind zudem Flächen für Wald dargestellt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sind diese Flächen jedoch nicht als Wald einzustufen, so dass diese Darstellung nicht dem Bestand vor Ort entspricht.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.13 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft



- 6.2.3.14 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

- 6.2.3.15 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bestehende Wohnbebauung entlang der "Fichtenstraße" und "Forchenstraße" durch Nachverdichtung zu

ergänzen und eine an die Gegebenheiten vor Ort angepasste Planungsgrundlage zu schaffen. Aktuell müssen Bauanträge nach der rechtsverbindlichen 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" i.V.m. § 35 BauGB beurteilt werden, was nicht der städtebaulichen Realität im Plangebiet entspricht.

6.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

6.2.4.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schussenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt für den Bereich der Bestandsbebauung sowie der hierin enthaltenen, möglichen Nachverdichtungsgrundstücke im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei einer angesetzten Grundflächenzahl von 0,35 bei ca. 16.500 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

Bei dem aufgeführten Wert der zulässigen Grundfläche ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der vorliegenden Nachverdichtung eigentlich nur die Differenz zwischen der bereits für den Bestand umgesetzten Grundfläche und der nunmehr darüber hinaus zulässigen, umsetzbaren Grundfläche zu betrachten wäre. Da der Bereich aktuell als ungeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten ist, jedoch bislang über die rechtsverbindliche Außenbereichssatzung als Außenbereich nach § 35 BauGB behandelt wurde, wird von der Ermittlung des Differenzwertes abgesehen und die komplett umsetzbare zulässige Grundfläche aufgeführt.

6.2.4.4 Der Ortsteil "Schussenreute" ist baurechtlich momentan mit der viertgrößten Siedlungsdichte der Gemeinde Eriskirch sowie seinen klaren, geordneten Strukturen entlang der "Fichten- und Forchenstraße" und dem starken Gewicht an Wohnbebauung als faktischer Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zum Erreichen einer geordneten und städtebaulich harmonischen Entwicklung soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die aktuell unbeplante Innenbereichsfläche ein maßvolles städtebauliches Festsetzungskonzept schaffen. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich aus den bereits bestehenden, regelmäßigen Strukturen der Wohn-



bebauung, wodurch die bisherige Beurteilung des Plangebiets nach der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" nicht als zweckmäßig anzusehen ist. Deutlich wird die faktische Entwicklung des Plangebiets zu einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB außerdem an der bereits seit September 2020 erlassenen Veränderungssperre. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auf Grund vermehrter Anwohneranträge hinsichtlich Bauerweiterungen und zusätzlichen Bauelementen von der Gemeinde Eriskirch als notwendig empfunden worden, um eine städtebaulich einheitliche Entwicklung zu garantieren.

- 6.2.4.5 Darüber hinaus ist der Planbereich derzeit überwiegend mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" (Satzung über die Grenzen für die im Aussenbereich bebaubaren Flächen von Schussenreute (Aussenbereichssatzung) vom 10. Juli 1991 geändert am 22.06.1994 (bekanntgemacht am 6.07.1994)) überplant. Da eine Bewertung nach der o.g. Außenbereichssatzung i.V.m. § 35 BauGB für den faktischen Innenbereich nach § 34 BauGB nicht zweckmäßig erscheint, wird die Außenbereichssatzung "Schussenreute" sowie die damit zusammenhängende 1. Änderung (Fassung vom 22.06.1994) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schussenreute" gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgehoben. Daraus ergibt sich die Möglichkeit die bereits vorhandene Bestandsbebauung sowie dazwischenliegende, vereinzelt landwirtschaftlich genutzte Flächen nach maßvollen städtebaulichen Richtlinien durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entwickeln.
- 6.2.4.6 Zur Einhaltung einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung ist bereits seit September 2020 eine Veränderungssperre erlassen, welche im August 2022 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.
- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 6.2.5.1 Für den Bereich "Schussenreute" wird für den Bereich der Bestandsbebauung ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiet (MDW) ist in stark wandelnden ländlichen Räumen möglich. Ziel ist ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Im Gesetzestext des § 5a BauNVO ist nicht bestimmt, dass Wohnen, zumindest eine land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle und nicht wesentlich störendes Gewerbe bereits im Plangebiet vorhanden sein muss. Vielmehr muss die Möglichkeit bestehen, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet ansiedeln könnte. Die bestehenden Nutzungen und Tierhaltungen im Gebiet sind nicht als landwirtschaftliche (Neben-)Erwerbsbetriebe anzusprechen. Der Gesetzestext zum dörflichen Wohngebiet (MDW) sieht die Erforderlich eines landwirtschaftlicher (Neben-)Erwerbsbetriebes jedoch auch nicht explizit vor, vielmehr muss die Möglichkeit bestehen, dass sich ein landwirtschaftlicher (Neben-)Betrieb im Plangebiet ansiedeln könnte. Auf Grund der vor Ort bestehenden Grundstücke, der im Plangebiet bestehenden und angrenzenden

Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten Tierhaltungen, soll diese Möglichkeit jedoch explizit offen gehalten werden.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes der unterschiedlichen Gebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Die im dörflichen Wohngebiet (MDW) Reduzierung Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Anlagen soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie der vorgenommene Ausschluss von Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) soll ebenfalls wie im allgemeinen Wohngebiet (WA) Fehlentwicklungen vermeiden. Auch dieser Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Lage nicht geeignet, solche Betriebe mit erfahrungsgemäß erhöhter Verkehrszahl aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des hinzutretend geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Darüber hinaus wäre auch hier mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden.
- Der Ausschluss der Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erklärt sich vor demselben Hintergrund. Hierzu kommt, dass landwirtschaftlicher Haupterwerb im Gebiet nicht vorhanden ist und zur Vermeidung möglicher Lärm- und Geruchskonflikte auch weiterhin ausgeschlossen bleiben soll.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bzw. 0,35 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete bzw. Dorfgebiete. Die Werte stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Sie orientieren sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der bestehenden Bebauung von "Schussenreute". So lässt sich erkennen, dass östlich und westlich der "Fichtenstraße" eher höhere Grundstücksgrößen mit lockerer Bebauung vorhanden sind. Nördlich und südlich der "Forchenstraße" sind, mit einzelnen Ausreißern, Grundstücke mit vergleichsweise geringeren Grundstücksgrößen vorliegend, so dass die Bebauung hier ins-

gesamt als dichter wahrgenommen wird. Um diese Unterschiede auszugleichen, wurden die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechend differenziert, jedoch möglichst gleichwertig festgesetzt. Sie ermöglichen somit für den einzelnen Bestand jeweils ausreichend Erweiterungspotential und für Neubauten ein ausreichendes Maß zur Umsetzung effizienter Baukörper im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Eine darüber hinaus gehende Verdichtungsmöglichkeit in dieser Lage und an diesem Standort auch in Hinblick auf die hinzutretende Bebauung wäre städtebaulich jedoch nicht angepasst.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird auch mit zulässiger Überschreitungsmöglichkeit lediglich maximal 70% der Grundstücksfläche überbaubar sein, so dass das bisherige offene und wenig verdichtete Erscheinungsbild von "Schussenreute" dennoch erhalten bleibt.

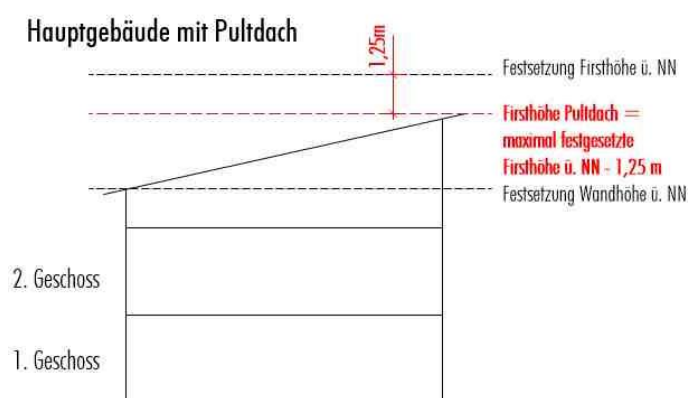
Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Sie gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für Anbauten in deutlich untergeordneter Form ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht verbindlich. Dies trifft zu, da nur Gebäude und Gebäudeteile in den (gesamten) Anwendungsbereich des § 20 BauNVO fallen, denn nur Gebäude haben eine Geschossfläche (NK-BauNVO/Hartmann/Schilder Rn. 52). Nebenanlagen ohne Gebäudeeigenschaft haben keine Geschosse und werden daher schon von § 20 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst (EZBK/Stock Rn. 42). Gleiches gilt für Garagen.

- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus, zumal u.a. auch Vorgaben zur differenzierten Höhenentwicklung von Pult- und Flachdachgebäuden getroffen sind. 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 natürlichen bzw. bestehenden Gelände aus. Im vorliegenden Fall sind die Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebiets bereits durch bestehende Bebauung und Gartenflächen überprägt. Zur Ermittlung der First- und Wandhöhen über NHN wurde daher ein eindeutiger Höhenbezugspunkt im Bereich der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Bestand) gewählt.

Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Dieses Vorgehen ist vor allem in Hinblick auf die vorhandenen Widerkehre/Zwerchgiebel im Bestand sinnvoll.

- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese Art der Bebauung ist hier daher ein Schema dargestellt, die **Bemauung** ist **beispielhaft**.



- 6.2.5.4 Die festgesetzte Bauweise kann als Einzel- und/oder Doppelhaushaus (Typ 1 und 3) bzw. als Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhaushaus (Typ 2 und 4) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhaushaus

sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Zulässigkeit eines Reihenhauses wird ausschließlich zur Sicherung des in diesem Bereich vorhandenen Bestandes und auf Grund der schmalen Grundstücksbreite dieser Bestandsgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 1842/8 und 1842/10 gewährt. Die Überprägung des weiteren Bestandes mit Reihenhäusern ist nicht zulässig bzw. gewollt, da dies zu einer städtebauliche und optisch nicht erwünschten Riegelwirkung in diesem Ortsrandbereich führen würde. Einzelhäuser, die ggf. nur als Einfamilienhäuser genutzt werden, sind auch im Sinne der Nachverdichtung nicht vorgesehen.

- 6.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl von 0,30 bzw. 0,35) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Gleichzeitig wird für den Bestand die Möglichkeit zur Umsetzung von An- und Umbauten, u.a. in Form von Wintergärten, Terrassen etc.

Im Bereich der Bestandsgrundstücke wird entlang der "Forchenstraße" eine Baugrenzentiefe von 20,00 m vorgesehen, dies ist auf Grund der städtebaulich sinnvollen Ost-West-Ausrichtung von Baukörpern in diesem Bereich ausreichend. Entlang der "Fichtenstraße" wird unter demselben Aspekt, eine Tiefe der Baugrenzen von 25,00 m vorgesehen.

Die Baugrenzen reichen zudem über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen sowie Nachverdichtung zu schaffen. Es wurde jedoch bewusst darauf geachtet, die bauliche Entwicklung von Hauptbaukörpern in Richtung Erschließungsstraße zu orientieren, wie dies auch bereits im Bestand der Fall ist. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den angrenzenden Straßen, den Flächen des Intensivobstanbaus sowie den im nördlichen Plangebiet angrenzenden Waldflächen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bzw. rechtliche Vorgaben eingehalten bleiben.

Die Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem wurde eine Fläche für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen festgesetzt, um auch hier zu verhindern, dass deren bauliche Entwicklung zu weit in Richtung freier Landschaft erfolgt. Lediglich Stellplätze, welche baulich nicht in Erscheinung treten, da sie keine Höhenentwicklung aufweisen, sind jeweils außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen zulässig.

Die Einschränkung hinsichtlich der Ausmaße von Nebengebäuden erfolgt, um zu massive Baukörper dieser Art im Ortsrandbereich auszuschließen. Gleichzeitig wird jedoch berücksichtigt, dass auch auf das vorliegende Baugebiet und die bestehenden Nutzungen hin, angemessen größere Nebengebäude, u.a. zur Nutzung als Lagerfläche, Abstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Materialien und Maschinen umsetzbar sind. Die Anzahl dieser Baukörper wird

neben der Summe der Grundflächen auch durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit geregelt.

- 6.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. 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).

Es wird zudem eindeutig geregelt, dass Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Dies erfolgt, da Anlagen dieser Art bereits im Bestand vorhanden sind und um Unklarheiten diesbezüglich zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

- 6.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Ortsteil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. 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). Für die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (wie z.B. Scheuern und Schuppen) wäre der Einbau von einer sehr hohen Zahl von relativ kleinen Wohnungen gestalterisch nicht zu bewältigen (Balkone, Gaupen etc.).

- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird. Die Festsetzung betrifft ausschließlich Niederspannungsfreileitungen, Telekommunikationsleitungen sind hiervon unberührt.

- 6.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und First-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in Eigenverantwortung des Bauherren liegt, das Überflutungsrisiko von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, u.a. bei Starkregen durch entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu reduzieren.

#### **6.2.6 Infrastruktur**

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist bereits im nördlichen Anschluss an den Kreuzungsbereich "Fichtenstraße/Forchenstraße" im Bereich des bestehenden Spielplatzes vorhanden.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Im Hauptort Eriskirch sowie im Bereich von "Mariabrunn" sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

#### **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.7.1 Das Baugebiet ist über die "Fichtenstraße und die "Forchenstraße" sowie über deren Weiterführung in die Straße "Hofstatt" oder den südlichen Strang der "Forchenstraße" Richtung "Mariabrunn" ausreichend an das Verkehrsnetz der Kreisstraße K7780 ("Mariabrunnstraße") angebunden. Über die Kreisstraße K7780 ("Mariabrunnstraße") besteht nach Süden eine Anbindung an die Anschlussstraßen zur Bundesstraße B 31 Richtung Friedrichshafen bzw. Lindau (B) sowie nach Norden an die Anschlussstraßen zur Landesstraße L 333 nach Tettnang bzw. Meckenbeuren. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

Die Zufahrt von Mariabrunn besitzt nur eine geringe Ausbaubreite. Das Ausweichen wird durch Ausweichbuchten sichergestellt. Die Gemeinde wird im Zuge der Nachverdichtung des Ortsteiles "Schussenreute" verstärkt darauf achten, dass die Ausweichbuchten von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, um einen ungehinderten Verkehrsfluss sicher zu stellen.

- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Eriskirch-Wolfzennen" und "Mariabrunn-Knöbelhof" entlang der K7780 in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung vom Plangebiet in ca. 1 km Entfernung gegeben. Der Ortsteil selbst besitzt keine Bushaltestelle.
- 6.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die "Fichtenstraße und die "Forchenstraße". Die Regelquerschnitte der bestehenden Straßen sowie die Bemessung der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien bereits im Bestand vorhanden. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen bestehende, asphaltierte Regelquerschnitt ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Zudem verfügen die

"Fichtenstraße" und der westliche Bereich der "Forchenstraße" darüber hinaus über Randflächen, die als Stellflächen oder Ablagerungsflächen für den Winterdienst genutzt werden können.

Die festgesetzten Begleitgrünflächen beinhalten zudem im nordwestlichen sowie südöstlichen Bereich entlang der "Forchenstraße" sowie im östlichen Bereich entlang der "Fichtenstraße" Flächen für Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser. Hierdurch soll das anfallende oberflächige Niederschlagswasser gefasst und gezielt den Regenwasserkanälen zugeleitet werden, um ein Anstehen in den öffentlichen Verkehrsflächen oder Weiterfließen in die privaten Grundstücke zu vermeiden. Auch bei der Nutzung als Zufahrtbereich zu den angrenzenden Grundstücken ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung des Abflusses erfolgt.

- 6.2.7.4 Die geplanten Grundstücke Nr. 2 und 3 sind neben der Funktion als private Grünflächen zur Beibehaltung von natürlichen Korridoren für den Oberflächenwasserabfluss auch als Auslässe zur Anbindung der Hinterliegergrundstücke mit den Flst.-Nrn. 1840/13 und östlicher Bereich Flst.-Nrn. 1840/6 vorgesehen. Letzteres wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt.

## **6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirkt die Gewerbelärmimmissionen der nördlich gelegene Hagelschutzkanone, welche für landwirtschaftliche Zwecke eingesetzt wird, ein. Das nächstgelegene Wohnhaus innerhalb des dörflichen Wohngebietes weist einen Abstand von ca. 700 m zur Hagelkanone auf.
- 6.2.8.2 Die Lärmimmissionen wurden im Jahr 2004 von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Aktenzeichen 33-8822.15/Hagelschutzkanone-Eriskirch) am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches messtechnisch erfasst. Dabei wurde bei einer Einsatzdauer von 0,5 h ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) bzw. bei einer Einwirkzeit von 1,0 h ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) ermittelt. Gemäß den Angaben des Betreibers kommt die Hagelkanone nur selten zum Einsatz, sodass sich die Einsätze auf 5 bis 10-mal pro Jahr beschränken, die Einsatzzeit beträgt dabei meist maximal 30 Minuten.
- 6.2.8.3 In der Rechtsprechung ist bisher kein Schutzanspruch hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein dörfliches Wohngebiet (MDW definiert. Aufgrund der zulässigen Nutzungen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Schutzanspruch an einem Dorfgebiet (MD) von 60/45 dB(A) tags/nachts für Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Lärm orientieren wird. Somit ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel im dörflichen Wohngebiet (MDW) den zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm einhalten.
- 6.2.8.4 Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissi-



onsrichtwerte auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminde-  
rung nicht eingehalten werden können, gibt die TALärm einen erhöhten Im-  
missionsrichtwert von 70 dB(A) tagsüber vor. Aufgrund der seltenen Ereig-  
nisse, in welchen die Hagelkanone betrieben wird, sind die Überschreitung im  
Plangebiet als nicht sonderlich störend oder gar gesundheitsgefährdend ein-  
zustufen. Dabei ist zu erwähnen, dass die Immissionsrichtwerte für seltene  
Ereignisse im vorliegenden Fall deutlich unterschritten werden.

- 6.2.8.5 Mit einer Einschränkung hinsichtlich der Nutzung der Hagelkanone ist somit  
nicht zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind  
nicht erforderlich und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im  
Plangebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen der Hagelkanone gewährleistet  
werden.

Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

- 6.2.8.6 Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Intensivobstanla-  
gen) ausgehenden Beeinträchtigungen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutz-  
mitteln werden durch die Festsetzung eines entsprechenden Abstandes der Baugrenzen, v.a. für Neubauten auf ein unbedenkliches Maß redu-  
ziert.

Eine gesetzliche Regelung hierzu besteht nicht, sodass die Entscheidung  
hierzu einzelfallabhängig ist. Zu berücksichtigen ist, dass die Verfrachtung  
von Pestiziden auch durch die Aufwirbelung und nicht nur durch Wind ent-  
steht, sodass angemessene Abstände so zu wählen sind, dass Beeinträchti-  
gungen der hinzutretenden Neubauten und Anwohner verringert werden kön-  
nen.

Um die Landwirte der angrenzenden Flächen in ihrer Bewirtschaftung nicht  
einzuschränken, sieht das Landwirtschaftsamt daher einen entsprechend der  
Anwendungsbestimmung von Pflanzenschutzmitteln zu berücksichtigenden  
Abstand von 10 m für geeignet an. Im Bebauungsplan wird demzufolge die  
Baugrenze der Hauptgebäude so festgesetzt, dass ein Abstand von mindes-  
tens 10 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Anbauflächen erhalten  
bleibt. Eine Einschränkung der Grundstücksgrößen für die Nutzung als Gar-  
tenflächen oder für Nebenanlagen ergibt sich hieraus nicht.

- 6.2.8.7 Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach  
Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt. Innerhalb des Geltungs-  
bereiches befinden sich Flächen, die zum Anbau landwirtschaftlicher Sonder-  
kulturen genutzt werden. Auf diesen Flächen besteht das Besorgnis, dass sich  
infolge des Einsatzes von Spritzmitteln im Boden Schadstoffe angereichert  
haben, die zu einer Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten von über-  
schüssigem Boden führen könnten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebau-  
ungsplan aufgenommen. Ggf. notwendige Maßnahmen obliegen den Bauher-  
ren.
- 6.2.8.8 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzen-  
den Landwirtschaft ist hingewiesen.

### **6.2.9 Wasserwirtschaft**

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der unzureichenden Sickerfähigkeit des Bodens über ein Trennsystem abgeleitet. Es wird über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem außerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich Richtung "Breitenrain" zugeführt. Hier wird es gespeichert, vorgereinigt und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.
- 6.2.9.4 Auf die Umsetzung grundwasserdichter Untergeschosse auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse sowie auf die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Überflutungen durch wild abfließende Oberflächenabflüsse infolge von Starkregen wird ausdrücklich hingewiesen.
- 6.2.9.5 Das Baugebiet ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.6 Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eigene Untersuchungen durchzuführen und Untergeschosse druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

### **6.2.10 Geologie**

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schussenreute" und die Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB sowie § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

- 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Schussenreute" und der Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13 BauGB sowie § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Eriskirch und umfasst den Ortsteil "Schussenreute". Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der gesamten "Fichtenstraße" nach Norden und dem nordwestlichen Teil der "Forchenstraße" nach Süden und grenzt an keine weitere Wohnbebauung an. Nordöstlich des überplanten Bereiches schließt eine Waldfläche und südöstlich eine Dauerkleingärtenanlage an. An alle weiteren Bereiche schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (vorrangig zum Intensivobstanbau) an.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend bebaut. Hierzu gehören Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude. Diese Flächen können aufgrund ihrer vollständigen Versiegelung nicht als Standort für Pflanzen und als Lebensraum für Tierarten dienen. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt. Die vorhandenen Lebensräume sind vorwiegend als Gärten vorhanden und durch freizeitliche Nutzung gestaltet. Störfaktoren durch Haustiere sind bereits durch die momentane Nutzung nicht auszuschließen. Einzelne Gehölze sind im Plangebiet vorhanden. Im Norden grenzt das voraussichtliche Plangebiet an eine Waldfläche an. Artenschutzrechtlich

relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die landwirtschaftlichen Grünlandflächen nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Tettninger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufener und Tettninger" (Nr. 4.35.043) direkt an das Plangebiet an. In der Umgebung liegen mehrere gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Südlich in etwa 70 m Entfernung befindet sich eine Teilfläche des Biotops "Uferschilfröhricht südlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1109), eine weitere Teilfläche befindet sich ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs. Südwestlich liegen zwei Biotope, in ca. 125 m entfernt liegt das Biotop "Uferschilfröhricht südwestlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1108) und ca. 155 m entfernt das Biotop "Uferschilfröhricht südöstlich Wolfzinnen" (Nr. 1-8323-435-1107). Ein weiteres Biotop "Schilfröhricht östlich Langenacker" (Nr. 1-8323-435-1106) liegt westlich in etwa 120 m Entfernung. Das Biotop "Auwaldabschnitt nordwestlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1105) liegt etwa 90 m nordwestlich des Plangebiets. Nördlich in etwa 140 m Entfernung liegt das Biotop "Feuchtgebietskomplex nördlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1103) und in ca. 120 m Entfernung "Wasserschwadeneröhricht nördlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1104). Außerdem befindet sich nordöstlich in ca. 140 m Entfernung das Waldbiotop "Bachau bei Schussenreute" (Nr. 2-8323-435-0143). Nördlich in 140 m und südöstlich in etwa 190 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311).
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Würm-Schottern geprägt. Gemäß der geologischen Karte des LGRB (M1:50.000) wird im Untergrund die geologische Einheit als glazioakustine Feinsedimente (waterlain till) und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation (Hasenweiler-Beckensedimente) beschrieben, welche ihren Verbreitungsschwerpunkt zwischen Bodensee und Bad Schussenried hat. Gemäß der bodenkundlichen Karte (M1:50.000) des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), stehen oberflächlich Gleye und Braunerde-Gleye aus schluffig-sandigen Beckensedimenten an. Im Bereich des Plangebiets ist bereits ein Großteil der Fläche durch Bestandsbebauung und Straßen versiegelt, ausgetauscht oder stark anthropogen überprägt. In diesen Bereichen kann der Boden seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Einzig auf den unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen kann der Boden seine Funktionen erfüllen. Diese Bereiche sind jedoch ebenfalls bereits anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen und regelmäßige Trittbelastung; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Der bodenkundlichen Einheiten wird nach LGRB in diesem Bereich keine hohe bis sehr hohe Bewertung als Standort für naturnahe Vegetation erteilt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bis hoch (2,5), die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als mittel bis

hoch (2,5) sowie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als mittel (2,0) eingestuft. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen liegt mit 2,33 im mittleren Bereich. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegt bei mittel bis hoch.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 5,31 ha, wovon der Großteil bereits durch bestehende Bebauung versiegelt ist. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nur in einem geringen Umfang betroffen.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend, nordöstlich in ca. 140 m und südwestlich in ca. 190 m Entfernung befinden sich zwei kleinere Fließgewässer. Aufgrund der vergleyten Böden und dem mittleren Versiegelungsgrad im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungsproblemen kommen. Im Bereich der bestehenden Gebäude fallen bereits Abwässer an, welche im Trennsystem der gemeindlichen Kläranlage des Abwasserverbandes Unteres Schussental zugeführt werden. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone und wird im Bereich der versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) über das Trennsystem abgeleitet. Es wird über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem außerhalb des Planungsgebiets liegenden Retentionsbecken "Breitenrain" zugeführt. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann oberflächlich anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass hier bereits eine gewisse Wärmeabstrahlung vorhanden ist. Lokale Luftströmungen können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nicht ausbilden. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die wenigen Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die vorhandene Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt den Freiflächen keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gemeindegebiet von Eriskirch mit Schussenreute liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Gewässerlandschaft (gewässerreiche Kulturlandschaft mit Anbau von Sonderkulturen wie Wein, Obst, Gemüse und Hopfen) des östlichen Bodenseebeckens. Beim Plangebiet handelt es sich um Bestandsbebauung als kleine Siedlung im ländlichen Raum. Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung, die umgebende Vegetation und die Obstplantagen nur begrenzt einsehbar. An dem Gebiet führen vereinzelt Wanderwege vorbei, sodass der Fläche eine geringe Bedeutung für die Erholung zukommt.

## **7.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Nachverdichtung und die geringfügige Erweiterung des bereits bebauten Bereiches von Schussenreute gehen konventionell genutzte Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nur vereinzelt betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Flächen mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der sehr geringen Auswirkungen der Planung und der funktionalen Zusammenhänge und Sichtbeziehungen können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind sowie unter Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis üblichen Festsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung und Photovoltaikanlagen, sind die Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen. Zudem entstehen durch die Planung nur wenige neue Nachverdichtungsgrundstücke, daher wird der Verkehr auf der Zufahrtsstraße zwischen Mariabrunn und Schussenreute nur geringfügig zunehmen. Da dieser bisher sehr gering ist, ist auch bei einer geringen Zunahme nicht davon auszugehen, dass an die Zufahrtsstraße angrenzende, gesetzlich geschützte Biotope durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen in Form von Grünland bzw. Obstanbau sind nur geringfügig betroffen. Es handelt sich um Nachverdichtungsflächen. Die Größe der voraussichtlich neuversiegelten Flächen ist insgesamt gering, weshalb von einem mittleren Eingriff in das Schutzgut gesprochen werden kann.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser über "Flächen für Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser" gefasst und gezielt den Regenwasserkanälen zugeleitet, um ein Anstehen in den öffentlichen Verkehrsflächen oder Weiterfließen in die privaten Grundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über ein Trennsystem dem Retentionsbecken "Breitenrain" zugeleitet werden, um Überflutungsereignissen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der gemeindlichen Kläranlage des Abwasserverbands Unteres Schussental zugeführt.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB): Durch die ermöglichten Erweiterungen der bestehenden Gebäude wird die Bildung von Kaltluft im Gebiet weiter verringert und die Wärmeabstrahlung begünstigt. Die vorhandenen Bäume können voraussichtlich erhalten werden und weiterhin in geringem Umfang der Frischluftproduktion dienen. Der Anliegerverkehr hat eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft zur Folge. Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Durch die Lage des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung von Schussenreute und der begrenzten Einsehbarkeit, beeinträchtigt die mögliche Nachverdichtung das Landschafts- und Ortsbild nur geringfügig. Der Ortsrand wird durch die geplante Bebauung nicht verlagert. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die Erholungsfunktion des Gebietes bleibt erhalten.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung der Pflanzliste auf den privaten Grundstücken wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen

Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Für Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 5° sowie für Dächer von Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen bei Starkregen wird durch die Festsetzung von Flächen für Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Geländemodellierung gefasst und bestehenden öffentlichen Regenwasserkanälen zugeleitet.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht und geringem Ultraviolett- und Blauanteil (z.B. LED-Lampen oder nach Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt



und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- 7.2.3.13 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen z.B. Zäune oder Schiebetore ausschließlich mit einem Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante (ausgenommen erforderlicher Punktfundamente zulässig). Mauern ohne zaunartige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass zur Durchgängigkeit von Kleinlebewesen in regelmäßigen Abständen Durchlässe (Rohre oder Schalungen) auf Bodenhöhe mit einem Durchmesser von 0,15 m einzubauen sind.

**8.1 Örtliche Bauvorschriften****8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 8.1.1.1 Die Gemeinde Eriskirch schätzt die Schutzwürdigkeit des Orts- und Landschaftsbildes vom "Schussenreute" als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteiles. Prägend für den Ort ist die geordnet angelegte Wohnbebauung mit Satteldächern samt Widerkehren und Zwerchgiebeln zu beiden Seiten der "Fichten-" und "Forchenstraße", aber auch der Übergang der Siedlung durch Streuobstwiesen in die reich strukturierte Landschaft. Für die Gemeinde besteht die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung einerseits das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und für die Nachverdichtungsflächen gleichzeitig zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen, die den Anforderungen an klimagerechtes sowie grund- und bodenschonendes Bauen gerecht werden.

**8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

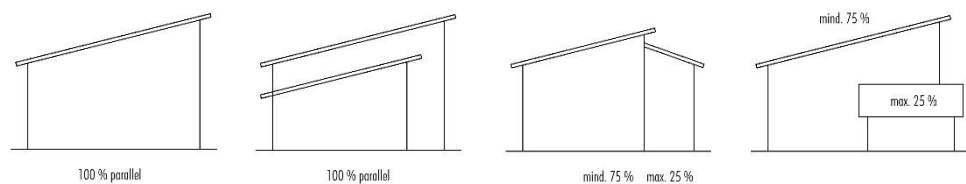
- 8.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Sattel-, Walm-, Pultdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen zeitgemäßer Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen momentan insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach zwar eine prägende Rolle spielt, jedoch durch Widerkehre und Zwerchgiebel unterschiedlicher Ausmaße auch bereits stark aufgelockert ist. In Hinblick auf energieeffizientes, zeitgemäßes sowie klimafreundliches Bauen sind daher die über die bestehenden Satteldächer hinausgehenden Dachformen im Zuge der Planung explizit zugelassen. Die nunmehr darüber hinaus getroffene Zulässigkeit weiterer Dachformen, ermöglicht dem Ortsteil unter Beachtung angemessener First- und Wandhöhen damit auch weiterhin ein zukunftsfähiges und attraktives Wohnumfeld, gerade auch für jüngere Familien, zu bleiben. Da die neu geplanten Wohneinheiten zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten sollen, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, wurde ein besonderer Augenmerk auf die angepasste Umsetzung von Wand- und Firsthöhen hinzutretender Baukörper mit zeitgemäßen Bauformen geachtet. Pult- und Flachdächer werden somit in ihrer Gesamt-Gebäudehöhe reduziert, um Wandansichten, die über den Bestand hinausgehen, zu vermeiden und ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe, -richtung und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben, gleichzeitig berücksichtigt es zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch dieser Dachform ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im Dachbereich dieser Dachformen.

8.1.2.4 Auf eine Regelung für Gebäudeanbauten und Dachaufbauten wird verzichtet, um eine individuelle Gestaltung und Raumnutzung für die Anwohner von "Schussenreute" zu ermöglichen. Auch Dachüberstände unterliegen aus denselben Gründen keiner Regelung. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass v.a. durch die getroffenen Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit der zulässigen Zahl an Vollgeschossen, keine Fehlentwicklungen zu erwarten sind. Die Ausbildung einer zu hohen Zahl an

Dachaufbauten wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eingeschränkt, sofern Gebäude bereits mit einer entsprechend hohen Wand- und Firsthöhe vorgesehen sind.

8.1.2.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

8.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den bestehenden Dacheindeckungen im Bestand, gleichzeitig ermöglichen sie klimaangepasstes Bauen und schließen Fehlentwicklungen aus. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien und Farben für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade.

Die Vorschrift, dass Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 5° sowie die Dächer von Garagen und Nebenanlagen zwingend zu begrünen sind, dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen.

8.1.2.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt. Zudem sind bereits Bestandsgebäude in hohem Maß vorhanden, so dass eine entsprechende Regelung diesem nicht im kompletten Maße gerecht werden würde.

### **8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

8.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll weiterhin ablesbar bleiben. Zudem zeichnet sich der Ortsteil "Schussenreute" durch eine ziemlich ebene Geländesituation im Bestand aus. Die Umsetzung von Aufschüttungen, die über das erforderliche Maß hinausgehen, soll daher vermieden werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation

in Verbindung mit der Höhe der angrenzenden Erschließungsflächen zu ermöglichen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlich anfallendem Niederschlagswasser berücksichtigt. Die Vorschrift gilt daher explizit nicht für die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Retentions- oder Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regenereignissen. Dies betrifft daher u.a. auch nicht Aufschüttung zum Schutz von Kellerschächten, zur Erhöhung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe, der Erhöhung des Zugangs zu den Gebäuden, etc. Gerade für letztere sind durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen Fehlentwicklungen hinsichtlich der Umsetzung unangemessen hoher Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen samt entsprechender Aufschüttungen ausgeschlossen, da dies zu einer nicht effizienten Gebäudeausnutzung führen würde.

- 8.1.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Mauern werden in ihrer Höhe beschränkt.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist bereits seit September 2020 erlassen, um die Ziele einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen.
- 9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.
- 9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,31 ha
- 9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MDW	4,50	84,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,70	13,2 %
Private Grünfläche	0,09	1,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,02	0,4 %

### 9.2.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Öffentliche Abwasserbeseitigung Gemeinde Eriskirch, Eriskirch
- 9.2.2.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental (ZWUS), Meckenbeuren

- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung: Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach
- 9.2.2.5 Müllentsorgung: Abfallwirtschaftsamt Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen
- 9.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Schussenreute" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### **9.3 Zusätzliche Informationen**

#### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 19.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.04.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.01.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2023 enthalten):

- Zurücknahme des Geltungsbereiches im Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1840/23, 1840/30 und 1845
- Herausnahme der angedachten Erweiterungsflächen im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1839 aus dem Geltungsbereich, Entfall aller ausschließlich für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Anpassungen und Streichungen in der Begründung an allen auf Grund der Herausnahme erforderlichen Stellen
- Änderung der öffentlichen Grünfläche als Ortsrandein- und durchgrünung in eine private Grünfläche selbiger Zweckbestimmung, Verbeerterung auf 8 m, Anpassung der nach Norden angrenzenden Baugrenzen, Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sowie der betroffenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Herausnahme der Umgrenzung von Flächen für Mulden für die Ableitung von Oberflächenwasser
- Streichung der Festsetzung zu "Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden"

- Änderung und Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.27 von ".." zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Ergänzung der Festsetzung unter Ziffer 2.31 "Zu pflanzender Baum"
- Änderung der festgesetzten Pflanzlisten
- Streichung des Hinweises "Flächen für Aufschüttungen mit Schutzfunktion"
- Ergänzung der Hinweise unter Ziffer 4.14 "Vorhandene Gehölze" und Ziffer 4.24 "Geotechnik"
- Änderungen und Ergänzungen bei der städtebaulichen Begründung unter Ziffer 6.2.1.2 zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
- Ergänzung beim Konzept zur Grünordnung bei der Abarbeitung der Umweltbelange unter Ziffer 7.2.3.13 zur Durchlässigkeit des Gebiets für Kleinlebewesen.
- weitere Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 12.06.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.06.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023 enthalten):

- Klarstellende redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



Blick von Nordwesten  
auf den nördlichen Orts-  
teileingang von  
"Schussenreute"



Blick von dem nördli-  
chen Ende der "Fichten-  
straße" auf den nördlich  
angrenzenden Waldrand



Blick von Nordosten  
entlang der "Fichten-  
straße", rechts erkenn-  
bar die ortsteiltypische  
Bestandsbebauung mit  
Satteldächern samt  
Dachaufbauten



Blick von der "Fichtenstraße" nach Südosten auf unbebaute Freiflächen und angrenzende Flächen der Intensivobstwirtschaft



Blick von Osten auf den westlichen Teil der "Förchenstraße" mit beidseitiger Bestandsbebauung, deutlich zu erkennen ist die regelmäßige, geordnete Struktur der Wohnbebauung.



**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2020. Der Beschluss wurde am 25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 16.10.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 17.09.2020).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 17.11.2022; Entwurfsfassung vom 17.11.2022; Bekanntmachung am 30.11.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 19.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 19.04.2023; Bekanntmachung am 02.05.2023) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.03.2022 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 25.11.2022 (Entwurfsfassung vom 17.11.2022; Billigungsbeschluss vom 17.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 19.01.2023 (Billigungsbeschluss vom 19.04.2023; Anschreiben vom 24.04.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

**11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023 über die Entwurfsfassung vom 12.06.2023.

Eriskirch, den .....

.....  
(Bürgermeister Aigner)

### **11.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Schussenreute" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie Aufhebung der Außenbereichssatzung "Schussenreute" jeweils in der Fassung vom 12.06.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Eriskirch, den .....

.....  
(Bürgermeister Aigner)

### **11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

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

Eriskirch, den .....

.....  
(Bürgermeister Aigner)

### **11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a.B. – Langenargen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Schussenreute" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Eriskirch, den .....

.....  
(Bürgermeister Aigner)

Plan aufgestellt am: 17.11.2022  
Plan geändert am: 19.01.2023  
Plan geändert am: 12.06.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	D. Wolf
Artenschutz	J. Staggenborg

Verfasser: U. Dintzer

.....

(i.A. U. Dintzer)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.