



Gemeinde Eriskirch

6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Fassung 11.12.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	20
4	Hinweise und Zeichenerklärung	24
5	Satzung	37
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	39
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	53
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	61
9	Begründung – Sonstiges	64
1 0	Begründung – Bilddokumentation	66
1 1	Verfahrensvermerke	68

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44) |

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

MU

Urbanes Gebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. Geschäfts- und Bürogebäude	☒	☐	☐
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☒	☐	☐
(2) 4. sonstige Gewerbebetriebe	☒	☐	☐
(2) 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	☐	☐	☒
(3) 2. Tankstellen	☐	☐	☒

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Eriskirch haben, zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Sonstiges Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport"; das sonstige Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Trainings- und Spielbetrieb von Sportvereinen sowie zugehörigen oder gemeindlichen Jugend- und Freizeitangeboten.

Zulässig sind:

- Vereinsgebäude mit für den Vereinsbetrieb notwendiger Infrastruktur (z. B. Umkleiden, Sanitäranlagen, Verwaltungs- und Wirtschaftsräumen)
- Anlagen für den Trainings- und Spielbetrieb von Sportvereinen, z. B. Fußballplatz
- Gebäude und Räume zur Bewirtung der Gäste und Nutzer der in dem Sonstiges Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" zulässigen Gebäude und Einrichtungen in untergeordneter Form und ausschließlich im Rahmen des Spielbetriebes oder Freizeitangebotes (z. B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume für einen Jugendtreff sowie sonstige vereinsinterne oder gemeindliche Freizeitangebote
- Zuschauertribünen (auch überdacht)
- Sonstige, für den Betrieb der in dem Sonstigen Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" zulässigen Gebäude und Einrichtungen notwendige Nebenanlagen und Infrastruktur (inkl. Erschließungsanlagen und Stellplätze)
- den Sportvereinen zugeordnete Werbeanlagen (auch von Sponsoren)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 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)

2.4 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

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

2.5 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche im Bereich des Urbanen Gebietes

Die maximal zulässige Grundfläche darf für die Flächen des Urbanen Gebietes neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Gebäudeumfahrungen
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume)

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

2.6 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)

2.7 WH m

Maximal zulässige Wandhöhe

Bestimmung der WH: Abstand zwischen der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschlusseiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.

- bei Hauptgebäuden mit Flachdach: 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 nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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. Aufzugsbauten, Schornsteine, Antennen etc.).

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; siehe Planzeichnung)

2.8 GH m

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe

Bestimmung der GH: Abstand zwischen der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand); Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen), sofern die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Andernfalls wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt.

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

2.9 Höhe von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 8,00 m. Für diese Höhenangabe ist das geplante Geländeniveau maßgeblich.

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

2.10 o

Offene Bauweise

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

2.11 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.12



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen sowie Balkone und Gebäudevorsprünge (z.B. Erker) jeweils ab dem 1. Obergeschoss um max. 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen (samt Zufahrtsrampen) und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese zur Umsetzung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit PV-Anlagen überdacht werden müssen und einen Abstand von mindestens 1,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) aufweisen.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

Nebengebäude (keine Garagen): max. 30 m³ Bruttorauminhalt (außen) und max. 2,50 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände) die Summe der Bruttorauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 50 m³ pro Grundstück nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, nicht vollflächig versiegelte Gebäudeumfahrungen bzw. Wegeverbindungen bzw. Zufahrten zu Stellplätzen, Überdachungen von Stellplätzen mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Platz- und Aufenthaltsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer*innen ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO)).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

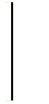
2.18



Einzelner öffentlicher **Stellplatz** in den **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** als **verkehrsberuhigter Bereich**

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

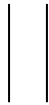
2.19



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.20



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. (Retentions-)Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Sickerschächte und Drainagen jeglicher Art sind unzulässig.

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.

Hinweis: Das Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde Eriskirch vorabzustimmen, dem Bauantrag beizufügen und Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**

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

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Durchgrünung und für Retentionsbereiche**

Nicht versiegelte Fußwegeverbindungen sind zulässig.

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

2.25 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücken**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40 °C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamen, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

Es sind PV-Module mit geringer Reflektion zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 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) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 70 dB(A) auszugehen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen nach Westen oder falls vorhanden in den von der Bundesstraße B 31 sowie der Landesstraße L 334 abgeschirmten Innenhof zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Hinweis: Es wird empfohlen Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien) an der Nord- und Ostfassade mit verschiebbaren Glaselementen auszustatten. Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien) vorhanden in den von der Bundesstraße B 31 sowie der Landesstraße L 334 abgeschirmten Innenhof sind von dieser Empfehlung ausgenommen.

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

2.28



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

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 67 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) erforderlichen Fensteröffnungen nach Westen und Süden zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 66 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) erforderlichen Fensteröffnungen nach Westen und Süden zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

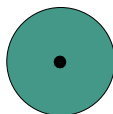
2.30



Zu erhaltende Sträucher; sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.31



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.32 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste (heimische Gehölze)

Bäume 1. Wuchsklasse

Obsthochstämme

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
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen") zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen") festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der oben festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen") 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.

- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

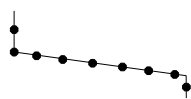
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m² überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 11° sowie die Dächer von Garagen und Carports sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck der Gebäude dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z. B. Dachfenster zur Belichtung). Die Dachflächen 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. Die Kombination mit Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.36 EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf um bis zu 0,20 m unter- bzw. überschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

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

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte zu den örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

(§ 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:

SD:	20 - 40 °
WD:	12 - 25 °
PD:	8 - 24 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 12 ° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z. B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Dächern mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 11° sind vollständig zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen).

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)

3.5 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).

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)

3.6 Farben von Außenwänden

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Holzfassaden sind hiervon ausgenommen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5 m² (Außenmaße pro einzelne Anlage ohne Träger) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion ohne Haltekonstruktion) 5 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 20 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dachflächen bzw. eine Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion mit Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.8 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Geh- und Radwege) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

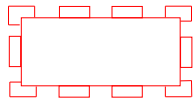
Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich.

Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen,
- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

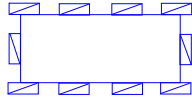
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1



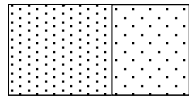
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch (siehe Planzeichnung)

4.2



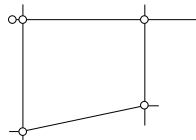
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch auf Grundlage der für den Änderungsbereich zu Grunde zu legenden rechtsverbindlichen Planzeichnung zur 5. Änderung (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5

1677/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.7

Veranstaltungslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden Sport- und Spielplatzflächen auch außerhalb des regulären Sport- und Nutzungsbetriebes mit Lärmemissionen durch Veranstaltungen zu rechnen ist.

4.8

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Flachdächern

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) sollten möglichst parallel montiert werden. Oder gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben. Auch Balkonkraftwerke sollten

möglichst parallel zur Fassade bzw. zum Balkongeländer angebracht sein.

4.9 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.

4.10 Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z. B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.11 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

4.12 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.

4.13 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 Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.14 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.15 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, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz 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.

4.16 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Eriskirch behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Gemäß § 126 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB sind die Standorte zu dulden.

4.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Versickerungsanlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen

(Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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.

4.18 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei

sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

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). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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 Vermeidung 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.

4.19 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.20 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.21 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere 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 Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.22 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Eriskirch ausdrücklich empfohlen.

4.23 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wurde diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.24 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.25 Spielplatz

Es wird auf die geltenden Regelungen der Landesbauordnung (LBO) verwiesen.

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 Industriebauanleitung (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.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.27 Immissionsschutz

Gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb sollten auch im urbanen Gebiet, in den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen, Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Da dieser Wert im Nachtzeitraum durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 31 im gesamten Geltungsbereich um mindestens 2 dB(A) überschritten wird, wird empfohlen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen im auf die lärmabgewandten Gebäude-seiten (Westen und Süden) zu orientieren. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, wird empfohlen die Räume, welche zum Schlafen bestimmt sind, mit aktiven Lüftungsanlagen auszustatten. Dies ist für Teile des Geltungsbereiches durch Festsetzungen verbindlich umzusetzen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass vor allem im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches auch tagsüber mit erhöhten Lärmimmissionen durch die Straßen, den Skateplatz, die Fußballfelder, den Beachvolleyballplatz und die Bolzplätze zu rechnen ist. Dabei ist davon auszugehen, dass vor allem an Wochenenden Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten werden können. Daher wird empfohlen die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) ggf. mit verschiebbaren Glaselementen oder ähnlichem auszustatten, damit die Außenwohnbereiche ihren Erholungszweck erfüllen können.

4.28 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem

Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.29 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 12/2024.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Mit Kirchengeläut durch die bestehenden Kirchen ist zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Eriskirch, Schussenstraße 18, 88097 Eriskirch, eingesehen werden.

4.30 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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Eriskirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.31 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene bzw. bestehende 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), § 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), § 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 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.12.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.12.2025.

Der 6. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 11.12.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

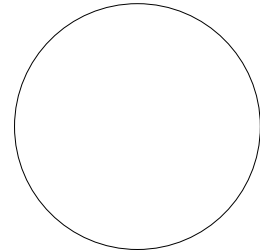
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" im Wege der Berichtigung angepasst.

Eriskirch, den

.....
(Bürgermeister A. Aigner)



(Dienstsigel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans "Unteres Greuth" in der Fassung der 5. Änderung, um eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung fortführend als Urbanes Gebiet (MU) sowie die Anpassung der bestehenden Festsetzungen (u.a. Baugrenzen) an die aktuell umgesetzte Bestandsbebauung vorzunehmen.
- 6.1.1.2 Ziel der Planung ist es, neben der Korrektur der bislang festgesetzten, jedoch nicht stimmigen Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) und der Anpassung an Bestand und Planung, auch die Nachverdichtung sowie den Um- / Neubau des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes in diesem Bereich zu ermöglichen.
- 6.1.1.3 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Osten der Gemeinde Eriskirch sowie im Nordosten des Ortsteils "Schlatt". Das Plangebiet gliedert sich in drei Änderungs-Teilbereiche, welche alle insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Unteres Greuth" liegen.
- 6.1.2.2 Der nördlichste Teilbereich beginnt im Westen an der bestehenden Irisschule und erstreckt sich von dort nördlich entlang der "Lindauer Straße". Dabei umspannt er im Süden und Osten das Fußballfeld des TSV Eriskirch. Im Norden und Osten grenzen Freiflächen an.
- 6.1.2.3 Der zentrale Änderungs-Teilbereich umfasst die Bestandsbebauung östlich und nördlich der "Greuther Straße".
- 6.1.2.4 Der dritte Teilbereich beinhaltet die Bestandsbebauung südlich der "Greuther Straße" zwischen "Langenargener Straße" und "Pfarrer-Waldbaur-Weg".
- 6.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1379/2 (Teilfläche), 1675/4 (Teilfläche), 1675/5 (Teilfläche), 1675/6,

1675/7, 1675/9, 1675/11, 1675/17, 1675/20 (Teilfläche) 1675/21, 1677 (Teilfläche), 1677/2, 1679/2, 1679/3, 1691/1 (Teilfläche), 1693/2 (Teilfläche), 1693/4 (Teilfläche) sowie 1694 (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 Bereichs befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude sowie eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen, die dem Gebiet eine Vielzahl an Charaktermerkmalen verleihen. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Sportfläche, die der Nutzung durch den örtlichen Sportverein TSV Eriskirch unterliegt. Der mittlere Bereich des Plangebietes zeichnet sich durch eine enge Verzahnung von sportlich sowie gewerblich genutzten Gebäuden, v.a. in den Erdgeschoßen sowie Wohngebäude aus, die aufgrund der Höhe und des Ausmaßes der Bauten einen urbanen Charakter aufweisen, der das Ortsbild entsprechend beeinflusst. Inmitten dieses Bereichs verläuft ein Grünzug, der zusätzlich als Retentionsraum dient. Im Süden des Plangebietes sind Wohnnutzungen mit Büros, ein Frisiersalon mit Café sowie ein Spielplatz angesiedelt.
- 6.2.1.3 Die Topographie des überplanten Bereichs ist relativ eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Gemeinde Eriskirch beabsichtigt im Osten des Ortsteils "Schlatt" die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu durchzuführen.

Konkret geplant ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt). Der bestehende Netto-Markt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" im Baugebiet B. Festgesetzt ist in diesem Bereich derzeit ein Mischgebiet (MI). Ursprünglich hat die Gemeinde angedacht, die Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes zu erhöhen. Aufgrund von Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen sieht die Gemeinde jedoch von der ursprünglich angedachten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu einer Großflächigkeit ab. Es soll an der bestehenden Verkaufsfläche von 800 m² festgehalten werden. Es sollen lediglich im Markt Umbau- und Erweiterungsarbeiten vorgenommen werden, die allerdings die Verkaufsfläche nicht tangieren. Darüber hinaus sollen in den Obergeschossen Wohnungen entstehen.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde die Teiländerung der Sondergebietsfläche "Spielplatz und Parkierung" vor. In diesem Bereich sollen zukünftig bauliche

Anlage für sportliche Zwecke, z.B. ein Vereinsheim mit Duschen und Umkleiden, entstehen können. Darüber hinaus sind Räume für einen Jugendtreff sowie sonstige vereinsinterne oder gemeindliche Freizeitangebote angedacht.

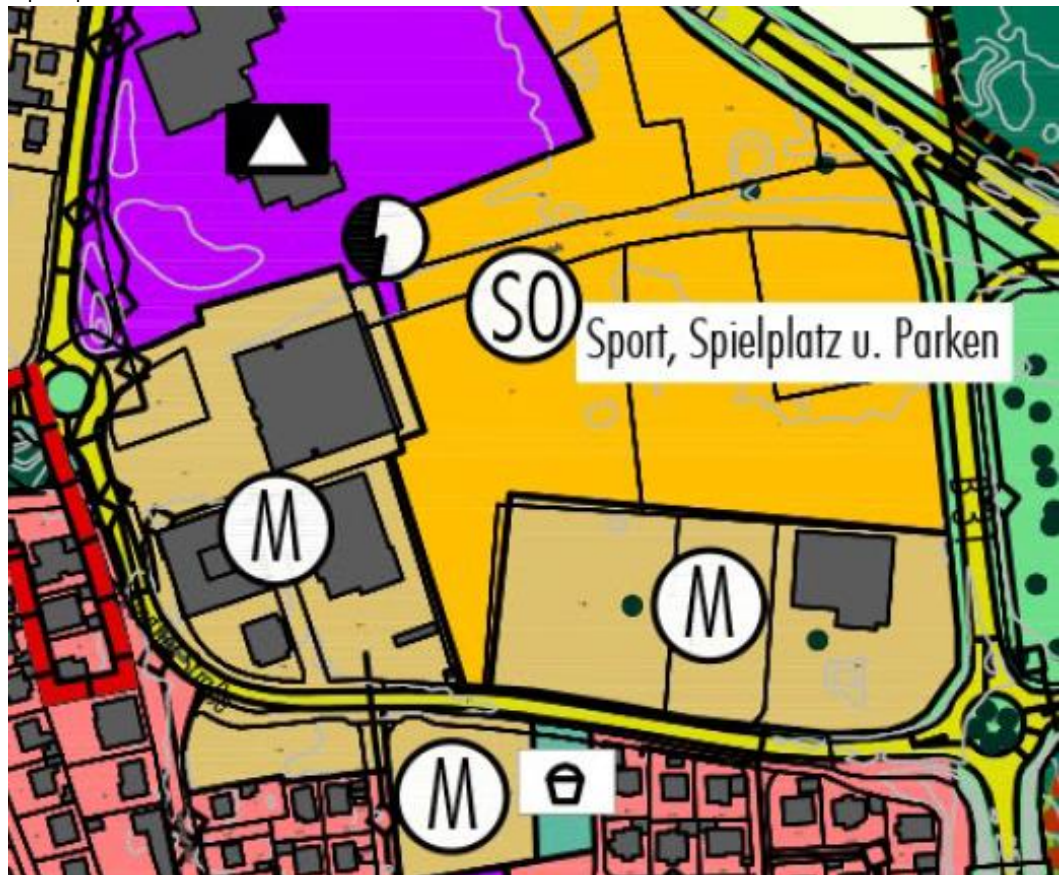
Ferner hat sich im Zuge eines Gerichtsverfahrens herausgestellt, dass die bestehenden Kerngebiete D, E; F und G ihre Funktion nicht mehr erfüllen und das aus Sicht des Gerichts die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) für diesen Bereich nicht das geeignete Baugebiet ist. Die Gemeinde möchte daher im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu auch diese planungsrechtliche Situation bereinigen und fortführend Urbane Gebiete (MU) festsetzen.

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 den bestehenden Bebauungsplan für zukünftig geplante Entwicklungen im Bereich des bestehenden Netto-Marktes hin zu ändern.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 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.
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Eriskirch verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (29.08.2019). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M), Grünflächen sowie Sonderbauflächen (SO) für Sport, Spielplatz und Parken dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU), Grünflächen sowie das sonstige Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes größtenteils übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend erfüllt. Lediglich in einem Teilbereich nördlich der "Greuther Straße" ist die vorgesehene öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan fortführend im Wege eine Berichtigung entsprechend auch im Flächennutzungsplan darzustellen.

- 6.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Bauflächen (M), Grünflächen sowie Sondergebietsflächen für Sport, Spielplatz und Parken.



- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.5 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 bestehenden städtebaulichen Strukturen an die aktuellen Bedürfnisse und Anforderungen anzupassen und eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Dies umfasst die Schaffung einer modernen und funktionalen Nutzungsmischung, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen gerecht wird. Durch die Umgestaltung des Areals sollen Wohnräume in den Obergeschossen des Lebensmitteldiscounters geschaffen und eine optimierte Nutzung der angrenzenden öffentlichen Flächen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets (MU) die Bestandsbebauung und deren zukünftige Weiterentwicklung berücksichtigt.

- 6.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das sowohl die Anforderungen an gewerbliche Nutzungen als auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.
- 6.2.4.3 Die Systematik der 6. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennznisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.4 Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche orientiert sich an den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Werten bzw. regelt eine mögliche Nachverdichtung. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der vorliegenden Nachverdichtung nur die Differenz zwischen der bereits für den Bestand zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl und der nunmehr ggf. darüber hinaus zulässigen, umsetzbaren Grundfläche/Grundflächenzahl zu betrachten ist. In Hinblick auf diese Differenz zur bestehend zulässigen Versiegelung, verbleibt die Planung weit unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 6. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" sind Urbane Gebiete (MU), ein sonstige Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" sowie zwei Grünflächen festgesetzt.

- 6.2.5.2 Ziel der Festsetzung Urbaner Gebiete (MU) ist es, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen zu schaffen, die sich flexibel und effektiv an die städtebaulichen Anforderungen anpassen lässt. Das urbane Gebiet bietet eine flexible Gestaltungsmöglichkeit, die eine Kombination aus verschiedenen Funktionen innerhalb eines Areals oder Gebäudes ermöglicht, wie dies auch bereits im Bestand entlang der "Greuther Straße" der Fall ist. Dies schließt sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Flächen und Dienstleistungen ein. Gleichzeitig ist es jedoch nicht erforderlich, dass bereits alle Funktionen im Plangebiet vorhanden sind. Vielmehr muss gewährleistet sein, dass die Möglichkeit besteht, unterschiedliche Funktionen im Einklang mit den städtebaulichen Zielen und Anforderungen zu integrieren. Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets wird eine strukturierte und zugleich flexible Weiterentwicklung für das Plangebiet ermöglicht, die den Bedarf an moderne Lebens- und Arbeitsräumen deckt. Insbesondere im Hinblick auf die bestehende Infrastruktur, die angrenzenden Nutzungen und die geplanten Entwicklungen wird diese Flexibilität ausdrücklich gefördert und die Grundlage für eine zukunftsfähige städtische Entwicklung in diesem Bereich gelegt.

Die Gebietskategorie des „urbanen Gebiets“ wurde 2017 in die Baunutzungsverordnung als neuer § 6a BauNVO eingeführt. Demnach dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Laut Gesetzesbegründung soll mit der Baugebietskategorie des urbanen Gebiets den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Sie sieht daher – auch um Verkehr zu vermeiden bzw. zu reduzieren und einen lebendigen öffentlichen Raum zu schaffen – eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor. Gleichzeitig soll in diesem Gebiet eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall der "Neuen Mitte", welche mit dem Bebauungsplan "Unteres Greuth" entstehen sollte und entstanden ist, wurde den o.a. Entwicklungsgedanken bereits Rechnung getragen. Zudem ist anzumerken, dass, wenn die Ausweisung eines solchen Gebietes innerhalb des Gemeindegebietes von Eriskirch möglich ist, dann hier, wo sich auf Grund des eher urbanen Baustils mit Flachdachgebäuden und auf Grund der bestehenden Nutzungen bereits der Eindruck eines urbanen Bereiches ergibt.

Bestimmungen, dass Urbane Gebiete nur in großstädtischen Innenbereichslagen festgesetzt werden dürfen, bestehen nicht. Vorgaben, welche das Rechtsinstrument auf bestimmte bebaute Gebiete beschränken oder es Gemeinden mit einer bestimmten Mindesteinwohnerzahl und -dichte vorbehalten, gibt es nicht. Gemäß aktueller Rechtsprechung des OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 2025 – 1 KN 82/23 spricht die Gesetzessystematik nicht auch nicht für die Annahme, dass es ungeschriebene Voraussetzungen für die Festsetzung eines urbanen Gebiets gebe.

Gegenüber dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) hat das urbane Gebiet vor allem drei Vorteile.

Erstens: Beim urbanen Gebiet ist eine Nutzungsmischung nicht festgelegt. Beim Mischgebiet kann demgegenüber der Fall eintreten, dass ein weiteres Vorhaben mit derselben Nutzung nicht mehr zulässig ist, wenn eine Nutzung bereits deutlich überwiegt, zum Beispiel das Wohnen. Zulässig sind dann nur noch gewerbliche Nutzungen, bis das Nutzungsverhältnis wieder annähernd ausgeglichen ist.

Zweitens: Die Gemeinde kann (ohne großen Begründungsaufwand) eine höhere Bebauungsdichte festsetzen. Denn § 17 BauNVO sieht für das urbane Gebiet als Orientierungswerte eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 vor. Das ist deutlich mehr als beim Mischgebiet.

Drittens: Der entscheidende Vorteil des urbanen Gebiets erschließt sich nicht auf den ersten Blick, weil er nicht in der BauNVO, sondern in der TA Lärm geregelt ist. Die TA Lärm bestimmt mithilfe von sogenannten Immissionsrichtwerten, wieviel Rücksicht ein Gewerbebetrieb auf schutzbedürftige Nutzungen, zum Beispiel ein Wohngebäude, nehmen muss. Das Schutzniveau für das Wohngebäude bestimmt sich dabei nach dem Baugebiet, in dem es sich befindet. Ohne Bedeutung ist hingegen, in welchem Baugebiet sich der emittierende Gewerbebetrieb befindet. Während für Wohngebäude in einem Mischgebiet ein Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) tags/nachts gilt, sieht die TA Lärm für ein urbanes Gebiet Immissionsrichtwerte von 63/45 dB(A) tags/nachts vor. Es zeigt sich, dass der Tagwert um 3 dB(A) höher liegt. Vor allem auch in Hinblick auf die bestehenden sportlichen Nutzungen sowohl innerhalb als auch angrenzend an das Plangebiet trägt der Gebietstyp des Urbanen Gebietes (MU) hier zur Berücksichtigung des Bestands bei ohne die bestehenden Nutzung beiderseitig einzuschränken.

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

- Im urbanen Gebiet (MU) soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen Fehlentwicklungen vermeiden. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Zudem bestehen an andere Stelle im Gemeindegebiet bereits Flächen und Nutzungen dieser Art.
- Ausgeschlossen werden soll auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Eriskirch haben, zulässig sind. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die

Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung auch von Zweitwohnungen besteht. Nebenwohnsitze im Bestand haben Bestandsschutz, die Festsetzung greift lediglich bei Neu- und Umbaumaßnahmen.

- Weiterhin werden in den Urbanen Gebieten (MU) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbstständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das bestehende Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Urbanen Gebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen und somit das Konzept der kurzen Wege ermöglichen. Selbstständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im ausgeschlossen.
- Das sonstige Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" ist für den nördlichen Teil der Änderung vorgesehen. Die von der Gemeinde Eriskirch angestrebte Art der Nutzung in diesem Bereich lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Bei dem zu schaffenden Gebiet handelt es sich um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der im Zusammenhang geplant werden muss. Das Gebiet ist auf einen gemeinsamen Zweck der Umsetzung von baulichen Anlagen für Freizeit-, Sport und Jugendaktivitäten im Anschluss an die bereits bestehenden Sport- und Freizeit-Nutzungen in diesem Bereich vorgesehen. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 11 BauNVO, Rd.-Nr. 1-4). Für das sonstige Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird daher bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden.

6.2.5.4 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 für die Urbanen Gebiete (MU) und den nördlichen Änderungsbereich des sonstigen Sondergebietes (SO)

ermöglicht einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,50 und 0,80 orientieren sich an der bestehenden Bebauung, den bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen und bewegen sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU).

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den nördlichen Änderungsbereich des sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die vorgesehene und zulässige Nutzung sowie die mögliche Grundstücksgröße in diesem Randbereich des Baugebietes erforderlich. Hier soll ein Vereinsgebäude umsetzbar sein. Im Gegensatz hierzu soll im nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) die Umsetzung einer ggf. auch überdachten Tribüne ermöglicht werden, welche durch anhängende Räumlichkeiten ergänzt können werden soll. Aus diesem Grund macht hier die Festsetzung einer Grundflächenzahl mehr Sinn.
- 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, v.a. auch in Hinblick auf die bestehenden gewerblichen- und Einzelhandelsnutzungen ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Gebäudeumfahrungen sowie durch unterirdische Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 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. Zwar wird hierdurch Kappungsgrenze von 0,80 tangiert, was jedoch auf Grund der differenzierten Überschreitungsmöglichkeit, der bestehenden und geplanten Nutzungen vor Ort als verträglich eingestuft wird.

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.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe schafft einen

verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Höhe der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist eindeutig festgesetzt, wodurch sich die finalen Gebäudehöhen auch in m über NHN ermitteln lassen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Höhen orientieren sich sowohl an den Zulässigkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch der tatsächlich im Bestand umgesetzten Maße.

- 6.2.5.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.5.6 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen über 50 m zu. Dies ist einerseits in Hinblick auf den Bestand (Sporthalle Lindauer Straße 1/1 und Greuther Straße 9) erforderlich. Andererseits soll hierdurch im nördlichen sonstigen Sondergebiet die Umsetzung einer entlang des Spielfeldes verlaufenden Tribüne ermöglicht werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist ausgeschlossen, dass die Gebäude eine unverträglich Gesamtlänge erreichen.
- 6.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung zukünftiger Gebäude im Grundstück als auch in Hinblick auf Umbaumaßnahmen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten berücksichtigen die jeweilige Umsetzung der aufgeführten Bauteile im Bestand. Auf Grund der Geringfügigkeit von 1,00 m und der bereits vorhandenen Bauteile sind keine Fehlentwicklungen zu erwarten.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Bundesstraße 31 als auch deren Abfahrt zum Ortsteil verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Gleichzeitig sind Festsetzungen getroffen ("Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen"), welche die Umsetzung bestimmter baulicher Anlagen im angrenzenden Bereich an der Abfahrt der Bundesstraße einschränken.

- 6.2.5.8 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 und gebietstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Vor allem in Hinblick auf die möglichen Nutzungen durch Gewerbe und Einzelhandel in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wurde die Möglichkeit der Umsetzung von überdachten Stellplätzen gesondert berücksichtigt.

- 6.2.5.9 Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird verzichtet. Dies ist auf Grund der bereits im Bestand vorhandenen Bebauung und Nutzungsdichte sowie der angestrebten Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) und der allgemeinen Notwendigkeit von Nachverdichtung nicht erforderlich bzw. zweckmäßig.
- 6.2.5.10 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.
- 6.2.5.11 Die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen orientiert sich an den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und berücksichtigen die Höhen im Bestand. Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt, um eine verbindliche Ausgangshöhe in m ü. NHN für die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen zu schaffen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation befindet sich bereits im zentralen Bereich, an der Übergangszone zwischen dem Urbanen Gebiet nördlich der "Greuther Straße" und der öffentlichen Grünfläche.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln sowie ein Wertstoffhof an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles "Schlatt" zu Fuß erreichbar (Lebensmittelmart, Einzelhandelsbetriebe (z. B. Bäcker), kleinere Gewerbebetrieb (u. a. Frisiersalon), Grundschule, Kindergarten, Treffpunkte).
- 6.2.6.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den kurz- und mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das ausgewiesene Baugebiet ist sowohl über die "Greuther Straße" als auch die "Lindauer Straße" sehr gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die "Greuther Straße" mündet über einen Kreisverkehr in die Landesstraße L 334, die wiederum direkt nach Nordosten an die Bundesstraße B 31 anbindet. Die B 31 verläuft nach Westen in Richtung Friedrichshafen und nach Osten in Richtung Lindau. Die L 334 führt nach Süden in die benachbarte Gemeinde Langenargen.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt direkt im Plangebiet über die Bushaltestelle "Eriskirch Schlatt" an der "Greuther Straße", die von den Buslinien 200, 221, 224, 2240 und 7587 bedient wird.

Zusätzlich ist der Bahnhof "Eriskirch", etwa 1.300 m entfernt erreichbar, von dem aus Zugverbindungen nach Friedrichshafen und Lindau bestehen.

- 6.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind ebenfalls im Bereich der "Greuther Straße" vorhanden.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 31 und der Landesstraße L 334 sowie die Lärmimmissionen der umliegenden Sport- und Freizeitnutzungen (Fußballverein, Sporthalle, Skateplatz, Bolzplätze und Beachvolleyballfeld) im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 21.05.2025). Die Verkehrslärmimmissionen der Bundes- bzw. Landesstraße wurden gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ermittelt und zu bewertet. Ebenfalls wurden die Vereins-Sportanlagen (Sporthalle und Fußballplätze) gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) betrachtet. Für die restlichen Nutzungen (Bolzplatz, Skatepark, Beachvolleyball) kommt eine Beurteilung nach der 18. BImSchV als auch nach der LAI-Freizeitlärmsrichtlinie in Frage. Gemäß der Abstimmung vom 15.11.2023 mit dem Landratsamt Bodenseekreis wurden diese Nutzungen zunächst mit dem Vereinssport zusammen gemäß der 18. BImSchV betrachtet.
- 6.2.8.2 Es wurde angenommen, dass die Sporthalle lediglich durch die Stellplätze relevant zu den Gesamtlärmimmissionen beiträgt und die "Irishalle Eriskirch" aufgrund des hohen Abstandes zum Änderungsgeltungsbereich nicht relevant zu den Gesamtlärmimmissionen beiträgt. Entsprechend wurden, abgesehen von den Stellplätzen der Sporthalle, die Lärmemissionen der genannten Hallen nicht berücksichtigt.
- 6.2.8.3 Die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen ergab, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet von tagsüber/nachts 60/50 dB(A) tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.
- 6.2.8.4 Durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet und es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- 6.2.8.5 Zur Lösung des Lärmkonfliktes bei Verkehrslärmimmissionen stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z. B. Terrasse, Balkon) geschützt.

- 6.2.8.6 Im Großteil des Geltungsbereiches stellt die Bundesstraße B 31 die maßgebliche Schallquelle dar. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand, -wall) ist am effektivsten, wenn diese direkt an der Quelle ansetzt. Da im vorliegenden Fall die Bundesstraße B 31 einen Abstand von über 100 m zum Geltungsbereich aufweist, könnte eine effektive Abschirmung der Verkehrslärmimmissionen der B 31 durch eine Lärmschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches lediglich durch eine unverhältnismäßige Höhe erreicht werden. Entsprechend wird der Konflikt im vorliegenden Fall durch passive Maßnahmen (Maßnahmen am Gebäude: Orientierungsaufgaben sowie ein Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile) gelöst. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen.
- 6.2.8.7 Der bauliche Schallschutz hat sich über alle Wohnflächen zu erstrecken. Außenwohnflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sind ebenfalls zu schützen, damit sie ihrer Zweckbestimmung gemäß genutzt werden können. So sollte ab Beurteilungspegeln von 64 dB(A) für Balkone z.B. eine Verglasung (die geöffnet werden kann) vorgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird dieser Wert lediglich am östlichen Rand des Plangebietes um ca. 1 dB(A) überschritten. Da durch die Aufstockung des Netto-Marktes bezahlbarer Wohnraum entstehen soll, ist abzuwägen, ob die Mehrkosten für eine z.B. verschiebbare Verglasung der Balkone in Betracht gezogen werden kann. Da die Überschreitung lediglich geringfügig über dem oben genannten Wert liegt und die Balkone voraussichtlich als innenliegend ausgeführt werden, kann davon ausgegangen, dass im Bereich der Balkone ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) eingehalten wird. Daher wird eine Maßnahme für Balkone am östlichen Rand des Plangebietes lediglich als nicht verbindlich umzusetzender Hinweis aufgenommen.
- 6.2.8.8 Die Ergebnisse hinsichtlich der Sport- und Freizeitlärmimmissionen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein urbanes Gebiet (MU) im geplanten Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" während der sonntäglichen Ruhezeit (13:00 bis 15:00 Uhr) an zwei Einwirkorten nicht eingehalten werden. Da die Immissionsrichtwerte jedoch lediglich um 1 dB(A) unter der Annahme, dass alle Anlagen gleichzeitig ausgelastet und sonntags von 13:00 bis 15:00 Uhr durchgängig genutzt werden, stellt dies nach Ansicht des Gutachters das Worst-Case Szenario dar, welches in der Realität lediglich in äußerst seltenen Fällen auftreten wird. Werktags sowie im Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten an Sonntagen kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten aufgrund der Zeitkorrektur (keine durchgängige Nutzung aller Anlagen gleichzeitig) eingehalten werden. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Skateplatz, welcher die maßgebliche Schallquelle an allen Einwirkorten darstellt, eher unter die Maßgaben der LAI-Freizeitlärmrichtlinie fällt. Im vorliegenden Fall wurden alle Anlagen im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite aufsummiert nach der 18. BImSchV betrachtet. Bei einer getrennten Betrachtung der Sport- und Freizeitanlagen nach unterschiedlichen Richtlinien würde der Konflikt geringer ausfallen oder entfallen.
- 6.2.8.9 Generell kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Lärmkonflikt unter den tatsächlichen Gegebenheiten nicht oder lediglich in äußerst seltenen Fällen vorkommt. Da Beurteilungspegel von über 60 dB(A) für Anwohner jedoch als deutlich störend wahrgenommen werden können, wird empfohlen

die Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen auf die abgewandten oder rückwärtigen Gebäudeseiten der Sportanlagen zu orientieren. Idealerweise sollten Mehrfamilienhäuser mit Laubengängen an der den Sportanlagen und Bundesstraße (Norden) zugewandten Gebäudeseite ausgeführt werden.

- 6.2.8.10 Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind nach Ansicht des Gutachters im Plangebiet hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Sport- und Freizeitanlagen gewährleistet. Im Bebauungsplan wird auf die erhöhten Immissionen hingewiesen sowie Empfehlungen zur Orientierung von Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen aufgenommen.
- 6.2.8.11 Mit den vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet werden.
- 6.2.8.12 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 6.2.8.13 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden 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 kann entweder vor Ort versickert oder über geeignete Maßnahmen abgeleitet werden. Die jeweiligen Maßnahmen sind als Entwässerungskonzept mit der Gemeinde Eriskirch vorabzustimmen, dem Bauantrag beizufügen und Voraussetzung für eine Baugenehmigung.
- 6.2.9.4 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

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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" im beschleunigten Verfahren nach § 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Der überplanente Bereich liegt im Osten der Gemeinde Eriskirch sowie im Nordosten des Ortsteils "Schlatt". Im Norden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 31 begrenzt, im Osten verläuft die Landstraße L 334, daran angrenzend befinden sich Waldflächen.

7.2.1.2 Die rechtsverbindliche 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (Fassung vom 20.06.2006) besteht gemäß Nutzungsschablonen die Gebietstypen MI, MK und SO vorhanden.

Folgende Nutzungen sind aktuell im Bereich der Baugebiete D, E, F, G und I vorhanden:

- **D (Ost):** Anlage für soziale Zwecke (Altenpflegeheim)
- **D (West):** Bäckerei, Physio- und Osteopathiepraxis, Familientreff, Bürgertreff, Bank, Podologie, Kiosk, Bäckerei, Kosmetik, Frisör im Erdgeschoss und Mehrgenerationenwohnen in den Obergeschossen
- **E:** keine Bebauung umgesetzt
- **F:** Anlage für sportliche Zwecke (Sporthalle)
- **G:** Wohnen, Café und Büro (Gewerbe) im Erdgeschoss sowie Wohnen und Büro (Gewerbe) in den Obergeschossen
- **I:** Öffentlicher Parkplatz und Kleinspielfeld Tartanbelag

Große Teile des Plangebiets sind damit bereits bebaute Fläche und weisen einen hohen Grad an Versiegelung auf.

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

Die überplante Fläche liegt innerörtlich im Siedlungsbereich und ist überwiegend bebaut und versiegelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind keine schützenswerten Pflanzenarten zu erwarten. Im Retentionsbereich sowie in bestehenden Gartenanlagen befinden sich Sträucher, die ubiquitären Vogelarten als Lebensraum dienen können. Entlang der "Greuther Straße" sowie im Bereich des westlich gelegenen Parkplatzes und des südlich angrenzenden Spielplatzes sind mehrere Baumpflanzungen vorhanden, die ebenfalls Lebens- und Brutraum für heimische Vogelarten bieten. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehr und Emissionen ist die ökologische Wertigkeit jedoch eingeschränkt. Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" befinden sich im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs ein versiegelter Parkplatz und ein Kleinspielfeld. In diesen Bereichen sind mehrere Baumpflanzungen festgesetzt. Im Realbestand handelt es sich hierbei jedoch um eine Grünfläche ohne Baumpflanzungen.

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

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in rund 150 m Entfernung das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölze an Quellhang S Mariabrunn" (Nr.1-8323-435-9052). Etwa 180 m nordwestlich liegt das Biotop "Quelle und Nasswiese Mauernried-Mitte, Eriskirch" (Nr.1-8323-435-1149), ca. 300 m nordwestlich die "Nasswiesen Mauern-Ried, nördlich Eriskirch" (Nr.1-8323-435-1145). Südwestlich in einer Entfernung von rund 300 m schließt das Naturschutzgebiet "Eriskircher Ried" (Nr. 4.020) an, welches zugleich als Vogelschutzgebiet (Nr. 8323-401) und FFH-Gebiet "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr.8423-341) ausgewiesen ist. Im Westen und Südwesten grenzt zudem das Landschaftsschutzgebiet "Tettnanger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettnang" (Nr. 4.35.043) an, dessen Teilbereiche ebenfalls Bestandteil des genannten FFH-Gebietes "Bodenseeuferlandschaft östlich Friedrichshafen" (Nr.8423341) sind. In einer Entfernung von rund 470 m liegt das Wasserschutzgebiet "Argendelta" (Nr. 435125). Weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Trotz der räumlichen Nähe zu mehreren Schutzgebieten – insbesondere dem Natur- und Vogelschutzgebiet "Eriskircher Ried", das als Flachuferbereich des Bodensees ein bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet für nordische Wasservögel darstellt – ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Arten, Lebensräume und Biotopverbund als gering einzustufen. Aufgrund der stark versiegelten und siedlungsgeprägten Struktur bestehen keine funktionalen Verbindungen zu den genannten Schutzgebieten.

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

Geologisch ist der Untergrund des Plangebiets von glazialen Sedimenten geprägt. Es handelt sich überwiegend um glaziolakustrine Feinsedimente mit eingelagerten gravitativen Ablagerungen sowie teilweise auflagernden holozänen Seesedimenten der Hasenweiler Formation. An der Basis können zudem Diamikte und Grobsedimente auftreten. Bodenkundlich dominieren Gley-Braunerden, vereinzelt auch Gley-Parabraunerden sowie (Bänder-)Parabraunerden und Braunerden mit Vergleyung im nahen Untergrund. Die Böden sind vorwiegend tief entwickelt, unter Waldflächen zeigen sie häufig podsolige Merkmale, unter landwirtschaftlicher Nutzung sind sie teils rigolt.

Durch die vorhandene Bebauung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich vorbelastet. Die weitgehend versiegelten Flächen können weder als Lebensraum dienen noch ihre natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Wasserspeicherung, Filterwirkung, Lebensraumfunktion) erfüllen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen weitgehend ausgeschlossen. Hierzu dient der Retentionsbereich, in dem die Bodenfunktionen zwar eingeschränkt sind, aber dennoch zu einem gewissen Grad erfüllt werden. In den unversiegelten Bereichen hingegen kann der Boden seine ökologischen Funktionen weiterhin erfüllen.

Gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" werden im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs ein versiegelter Parkplatz und ein Kleinspielfeld dargestellt. Im Realbestand handelt es sich dabei jedoch um Grünland mit belebter Bodenzone. Im südlichen Bereich befindet sich zudem ein Spielplatz, der überwiegend stark versiegelt ist, jedoch stellenweise auch unversiegelte Grünflächen aufweist.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da der Geltungsbereich bereits zu großen Teilen erschlossen ist, findet sich zentral im Geltungsbereich ein bestehendes Retentionsbecken.

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

Aufgrund der bestehenden Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung ist größtenteils unterbunden. Die einzelnen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftproduktion bei und reduzieren das Aufheizen der Fläche durch Schattenwurf.

7.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs und dem fehlenden Bezug zur offenen Landschaft, bestehen keine Wechselbeziehungen zum

Schutzgut Landschaftsbild. Zudem fügt sich die bestehende Bebauung in die bereits gewachsenen Strukturen der Gemeinde Eriskirch.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Durch die Planung wird der Großteil der Gebiete **B, C, D, E, F** und **G** dem Nutzungstyp MU zugeordnet. Zwischen den Gebieten **D** und **B** wird ein Teil der bisherigen Sondernutzungsfläche SO (Sportplatz) in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Diese Fläche wird bereits als Retentionsfläche genutzt und soll auch zukünftig diese Funktion übernehmen.

Darüber hinaus wird ein Teilbereich des Gebiets **G** als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird derzeit als Spielplatz genutzt und soll auch zukünftig weiterhin dieser Nutzung dienen.

Im Rahmen der Planung verändern sich zudem teilweise die GRZ sowie die zulässigen Gebäudehöhen. Die Anpassungen der Gebäudehöhen haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild (vgl. Kapitel 7.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild). Gleichzeitig nimmt der Grad an Versiegelung innerhalb des Plangebiets zu.

Weiterhin sollen durch die Planung die rechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und Neubau des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Netto-Markt) geschaffen werden. Geplant ist hierbei eine Neubebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen.

Darüber hinaus wird der nördliche Parkplatz und das Kleinspielfeld mit Tartanbelag in ein sonstiges Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" überführt, wodurch zukünftig eine Bebauung der Fläche ermöglicht wird.

- 7.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Änderung der Nutzungstypen vergrößert sich der Grad an Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs. Bestehende Sträucher und Gehölze können jedoch durch entsprechende Festsetzungen weitgehend erhalten werden, wodurch der Verlust an Lebensraum deutlich reduziert wird. Zusätzlich werden im Bereich der Retentionsfläche sowie im Bereich des bestehenden Spielplatzes neue öffentliche Grünflächen ausgewiesen, wodurch diese Flächen dauerhaft gesichert sind.

Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes "Freizeit/Jugend/Sport" im nördlichen Teil des Geltungsbereichs entfällt im Realbestand eine Grünfläche. Gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" ist die Fläche jedoch bereits als Parkplatz und als Kleinspielfeld festgesetzt. Da bisher keine der festgesetzten Bäume umgesetzt wurde, müssen in diesem Bereich keine weiteren Gehölze entfernt werden. Auch die im Realbestand tatsächlich vorkommende Grünfläche geht im Zuge der Planung verloren.

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering einzustufen.

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

Aufgrund der bestehenden Entfernung sowie der dazwischen liegenden Bebauung bestehen keine funktionalen Beziehungen zu oben genannten Biotopen, sodass dieses durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Auch die weiteren umliegenden Schutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da im Bestand bereits ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs versiegelt ist und sich die Auswirkungen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und Nachverdichtung sowie die damit verbundene zusätzliche Versiegelung werden die Bodenfunktionen weiter eingeschränkt. Im Bereich der bestehenden Baukörper ist dies jedoch zu vernachlässigen, da die Flächen bereits stark anthropogen überprägt sind. In der bestehenden Retentionsfläche liegt der Oberboden weitgehend unversiegelt vor, sodass der Boden hier seine natürlichen Funktionen erfüllen kann. Um diese dauerhaft zu sichern, wird der Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gleiches gilt bereichsweise auch für den südlich gelegenen Spielplatz, welcher ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen wird.

Im nördlichen Abschnitt entsteht ein neues sonstiges Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" im Bereich der in der 5. Änderung bereits als Parkplatz und als Kleinspielfeld ausgewiesenen Areale. Der Versiegelungsgrad erhöht sich dort nur geringfügig, wenngleich im Realbestand noch unbebaute Grünfläche vorhanden ist, die durch die Planung verloren geht. Die natürlichen Bodenfunktion gehen in dem Bereich verloren.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung als gering einzustufen.

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

Die Flächen im Plangebiet sind bereits weitgehend versiegelt. Durch die im Rahmen der geplanten Bebauung zusätzlich entstehende Versiegelung wird die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Dadurch kann es zu einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen. Aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung sind jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten.

Im nördlichen Abschnitt entsteht ein neues sonstiges Sondergebiet "Freizeit/Jugend/Sport" im Bereich der in der 5. Änderung bereits als Parkplatz und als Kleinspielfeld ausgewiesenen Areale. Der Versiegelungsgrad erhöht sich dort nur geringfügig, wenngleich im Realbestand noch unbebaute Grünfläche vorhanden ist, die durch die Planung verloren geht. Eine Versickerung in diesem Bereich wird zukünftig nur noch eingeschränkt möglich sein.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

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

Aufgrund des begrenzten Umfangs der überplanten Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten. Zwar kann es infolge zusätzlicher Versiegelung und Bebauung zu einer erhöhten Oberflächenerwärmung im Sommer kommen, insbesondere in Bereichen mit geringer Durchgrünung. Aufgrund der geringen Flächengröße sind diese Effekte jedoch lokal begrenzt und kleinklimatisch insgesamt als unerheblich einzustufen.

- 7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes sind Auswirkungen auf das übergeordnete Landschaftsbild grundsätzlich gering. Allerdings kommt es durch die zulässige Erhöhung der Gebäudehöhe punktuell zu einer stärkeren baulichen Präsenz kommen. Insgesamt bleibt die Eingliederung in das Ortsbild jedoch gewahrt, da das Plangebiet von bestehender Bebauung umgeben ist und die Maßnahme im Siedlungszusammenhang erfolgt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

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 Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und auflockernde Grünzonen zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen.

- 7.2.3.3 Es wird zum einen eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt, zum anderen eine öffentliche Grünfläche als Durchgrünung und für Retentionsbereiche. Die öffentliche Grünfläche als Spielplatz dient dem Erhalt und der Bereitstellung eines Spielplatzes. Die öffentlichen Grünfläche als Durchgrünung und für Retentionsbereich dient der Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie der Entwässerung des Plangebietes.

- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 1.000 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

- 7.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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.

- 7.2.3.6 Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Er-

werbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

- 7.2.3.7 Um die bestehenden Gehölz zu sichern und gleichzeitig eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.
- 7.2.3.10 Für Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30m² überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 11° sowie die 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.
- 7.2.3.11 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.
- 7.2.3.12 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.
- 7.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur Photovoltaikmodule mit geringer Reflektion zulässig. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 7.2.3.15 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten nur Zäune umgesetzt werden, die zum Gelände einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- 7.2.3.16 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v. a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

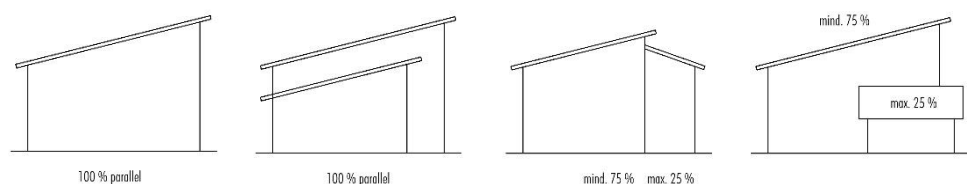
8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper sind flexibel gefasst und berücksichtigen die Vorgaben der rechtsverbindlichen Planung als auch die zeitgemäßen Bauformen im Bestand. Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits im Plangebiet und angrenzend an dieses umgesetzt. 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 Dachgaupen, 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 Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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 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.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie den Dachneigungen im Bestand. Es ist weiterhin im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeit-

gemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 8.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild und entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist eine vollständige Dachbegrünung für Dächer mit geringer Dachneigung vorgeschrieben. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen. Zudem genießen bestehende Materialien Bestandsschutz.

- 8.1.1.4 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

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

- 8.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützkonstruktionen sind deshalb in einer durchlässigen Bauweise auszuführen.

- 8.1.2.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 50 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

- 8.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

- 8.1.2.4 Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht

von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen (ausgenommen Geh- und Radwege) dient der Verkehrssicherheit. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

- 8.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der ortsteiloptischen Situation entsteht. Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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 optische Erscheinung des Ortsteils sind auf Grund der Bestandssituation sowie des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der zusätzlich möglichen Bebauung in geringem Umfang mit einer minimalen 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: 3,75 ha

9.2.2 Erschließung

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 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Osten entlang der "Greuther Straße" nach Westen; im rechten Bildbereich die Zufahrt zum Netto sowie im Hintergrund die Bebauung Greuther Straße 11-13



Blick von Süden auf die Bestandsflächen des Netto-Lebensmittelmarktes



Blick von Süden auf die Bebauung Greuther Straße 7 und 9



Blick von Norden auf die
Bebauung im Bereich
Greuther Str. 10 sowie
Schubertstraße 18, 18/1
und 20



Blick von Westen auf die
Bebauung im Kreu-
zungsbereich "Greuther
Straße" und "Langenar-
gener Straße"



Blick von Nordwesten
auf die Sporthalle Lin-
dauer Straße 1/1, die
Fußgängerzone sowie
die Bebauung Greuther
Straße 3



11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am 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 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Eriskirch, den

.....
(Bürgermeister Aigner)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 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. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eriskirch, den
(Bürgermeister Aigner)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 11.12.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	L. Brethauer

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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