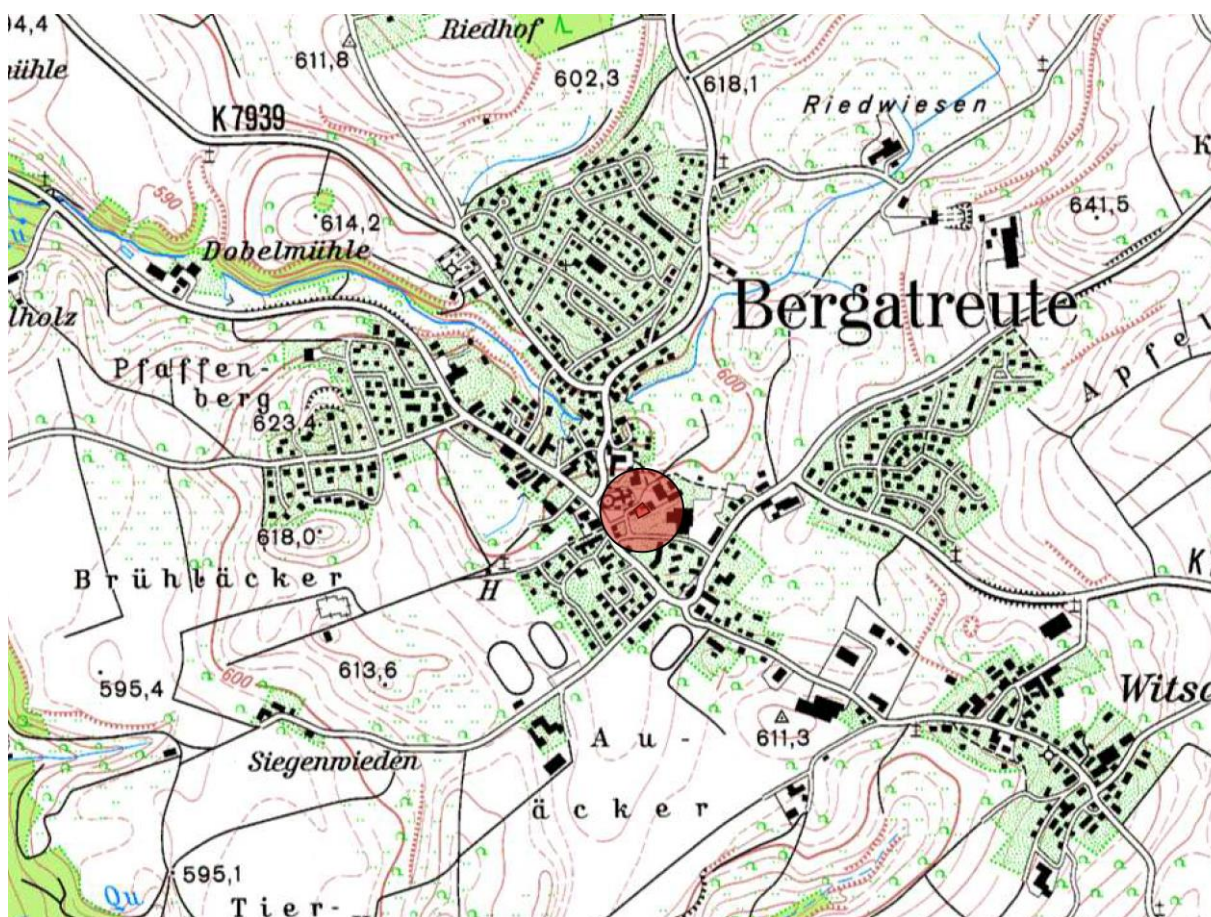


Gemeinde Bergatreute

## 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Ortsmitte", gem. §13a BauGB

Satzung und Begründung  
Entwurf | Stand: 20.01.2025

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Festsetzungen (LBO)
- C. Begründung



## GEGENSTAND

6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Ortsmitte", gem. §13a BauGB  
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 20.01.2025

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Bergatreute**  
Ravensburger Straße 20  
88368 Bergatreute

Telefon: 07527 9216-25

Telefax: 07527 9216-13

E-Mail: [info@bergatreute.de](mailto:info@bergatreute.de)

Web: [www.bergatreute.de](http://www.bergatreute.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Helfried Schäfer

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

*Elisabeth Baum*  
*M.Sc. Stadt- und Raumplanung*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	9
2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
2.7	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>17</b>
1	Präambel	17
2	Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	19
2.1	Dachgestaltung	19
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>20</b>
1	Planungsanlass	20
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	21
3	Planungsrechtliche Vorgaben	21
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	21
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	22
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Bergatreute	23
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	24
4	Das Plangebiet	26
4.1	Lage, Größe, Topografie und Erschließung	26
4.2	Baugrund und Altlasten	27

---

<b>4.3</b>	<b>Wasserschutz</b>	<b>28</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehr/Erschließung</b>	<b>28</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionen</b>	<b>28</b>
<b>4.6</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>28</b>
<b>4.7</b>	<b>Leitungstrassen</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>31</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>31</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>32</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>33</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>33</b>
<b>8.2</b>	<b>Niederschlagswasser</b>	<b>33</b>
<b>8.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>33</b>
<b>8.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>33</b>
<b>9.1</b>	<b>Bestand</b>	<b>33</b>
<b>9.2</b>	<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>34</b>
<b>9.3</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>35</b>
<b>9.4</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>35</b>
<b>9.5</b>	<b>Schutzgut Fläche</b>	<b>35</b>
<b>9.6</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>35</b>
<b>9.7</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>37</b>
<b>9.8</b>	<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	<b>37</b>
<b>9.9</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>38</b>
<b>9.10</b>	<b>Fazit Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>38</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	38
------------	---------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	20
Abbildung 2:	Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)	22
Abbildung 3:	Ausschnitt Nutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)	23
Abbildung 4:	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	24
Abbildung 5:	Ursprungsbebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1984 (ohne Maßstab)	25
Abbildung 6:	Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1984 im Bereich vorliegender Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)	25
Abbildung 7:	Ausschnitt rechtskräftige Bebauungsplanänderung 1989 (2. Änderung) im Bereich vorliegender Bebauungsplanänderung (Ohne Maßstab)	26
Abbildung 8:	Geltungsbereich mit Luftbild (ohne Maßstab)	27
Abbildung 9:	Ansicht Osten, Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co.KG, Datum: 23.05.2024, ohne Maßstab	30
Abbildung 10:	Ansicht Südost (links) und Nordwest (rechts), Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co.KG, Datum: 23.05.2024, ohne Maßstab	30

## **A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Er umfasst eine Teilfläche der Flurstücksnummer 890 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 460 m<sup>2</sup>. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Präambel**

---

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617).



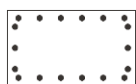
### Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“.

Für alle nicht von der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ betroffenen Bereiche behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ sowie die 1. - 5. Änderung weiterhin unverändert ihre Gültigkeit. Innerhalb des Änderungsbereiches werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig durch nachfolgende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften ersetzt:

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der Baulichen Nutzung



#### Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen mit dem im Plan eingetragenen Nutzungszweck zulässig.



#### Schule

### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung

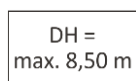


#### Maximal zulässige Grundfläche (GR): 100 m<sup>2</sup>

Die Bebauung darf eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

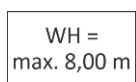
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.



#### Maximal zulässige Dachhöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 8,50m

In Meter. Gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) bis zum höchsten Punkt des Daches (bei geneigten Dächern).



#### Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 8,00m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.



**Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK)**

Die Oberkante Rohfußboden des Hauptgebäudes (Erdgeschoss) darf max. 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Die maximale Oberkante Rohfußboden ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für das Grundstück ausgemittelt.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



**Offene Bauweise (o)**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



**Baugrenze**

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m<sup>2</sup>) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

**Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



**Öffentliche Verkehrsfläche**

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.

## 2.5 Grünordnung



**Öffentliche Grünfläche**

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen zu erhalten bzw. anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste oder als

Blühwiese zu bepflanzen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die dafür notwendige Anlagen sind zulässig.



**Bestandsbaum, zu erhalten**

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich innerhalb des Grundstückes zu ersetzen.

## 2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Vermeidungs-  
maßnahmen (V1  
– V3)**

**V1 - Eingriffe in Gehölze**

Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. September und 29. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

**V2 - Bauzeitenregelung**

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Baumaßnahmen sind daher außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 29. Februar zu beginnen und in der Brutzeit kontinuierlich fortzuführen um eine plötzlich auftretende, neuerliche Störung zu vermeiden.

Um die potentiellen umliegenden Quartiere, sowie Jagdhabitats der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase nicht zu beeinträchtigen, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April bis Oktober) untertags durchzuführen. Nächtliche Bauarbeiten dürften nur im Winterhalbjahr (November – März) durchgeführt werden.

**V3 - Fledermausfreundliche Beleuchtung**

An dem neu entstehenden Gebäude ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Gebäude und Gehölze (insbesondere die Kirche, das direkt angrenzende marode Fachwerkgebäude sowie die umliegenden Linden) nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der angrenzenden Bereiche, als Quartier oder Jagdhabitat vorkommender Fledermausarten, erhalten bleibt. Darüber hinaus soll für den Neubau im Außenbereich ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

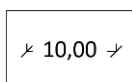
**Beleuchtung/Insektenchutz** Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) zulässig gem. §21 NatSchG.

Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt.

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 32000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

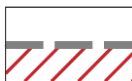
## 2.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



**Bemaßung**



**Höhenbezugspunkt**



**Überlagerungsbereich Bebauungsplan "Ortsmitte"**

--> siehe separater Planausschnitt.

Innerhalb des schraffierten Bereiches werden sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte“ durch die gegenständlichen Festsetzungen überlagert.

**Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser**

Niederschlagswasser muss in den kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für die Dachfläche ist nach Möglichkeit nichtmetallisches Material zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

## 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Planzeichen



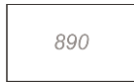
**Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan**



**Gebäude, Planung**



**Flurstücksgrenze Bestand**



**Flurstücksnummer Bestand**



**Haupt- und Nebengebäude Bestand**

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

#### **Pflanzempfehlung**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

#### **Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### **Bäume II. Ordnung:**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden

#### **Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

#### **Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
<b>Dachbegrünung:</b>	
Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner	Gold Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

#### **Vogelschlag**

Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach Vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

#### **Immissionen**

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

- 
- Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.
- Baugrund** Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.
- Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Bodenschutz** Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.
- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Abfall** Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
- Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von

---

	<p>Baustoffrecyclingmaterial des da-maligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.</p> <p>Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.</p>
<b>Archäologische Funde, Bodendenkmäler</b>	<p>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 (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>
<b>Hangwasser/ Starkregen</b>	<p>Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollten beachtet werden.</p>
<b>Kampfmittelbelastung</b>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.</p>
<b>Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften</b>	<p>Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Gemeinde Bergatreute während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>
<b>Plangenaugigkeit</b>	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Bergatreute erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Bergatreute und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.</p>





## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

### 1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Er umfasst eine Teilfläche der Flurstücksnummer 890 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 460 m<sup>2</sup>. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

**Präambel**

---

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbe-  
reich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider-  
handelt.

**Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften der 6. Änderung des Bebauungsplans mit  
Grünordnung „Ortsmitte“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen/Bauvorschriften mit Begrün-  
dung (S. \_\_ bis \_\_), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinde-  
ratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Bergatreute, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Helmfried Schäfer

**In-Kraft-Treten**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ der Gemeinde Bergatreute tritt  
mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bergatreute, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Helmfried Schäfer

## 2 Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung

FD, PD, SD

#### **Zulässige Dachform des Hauptgebäudes: Flachdach, Pultdach und Satteldach**

Es ist folgende Dachform auf dem Hauptgebäude zulässig: FD (Flachdach), PD (Pultdach), SD (Satteldach).

Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

DN=  
0 - 20°

#### **Zulässige Dachneigung: 0 - 20°**

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

#### **Dachbegrünung**

Flach geneigte Dächer sollten wenn möglich extensiv mit standortgerechter Vegetation begrünt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlage ist zulässig.

#### **Solartechnische Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Aufständereien sind unzulässig.

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die in der zentral gelegenen Ortsmitte gelegene Gemeinschaftsschule Bergatreute hat aufgrund steigender Schülerzahlen einen dringenden Bedarf an zusätzlichem Raumbedarf. Hierzu ist angedacht, einen zweistöckigen Modulbaukörper in Holzbauweise zu errichten. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei rund 60 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen für den Erweiterungsbau ist eine Teilfläche von Flurnummer 890 südlich der Schule, welche unmittelbar an die Maierhofgasse im Norden, die Sportanlagen im Süden und die private Bebauung der Flurnummer 898 im Osten anschließt.

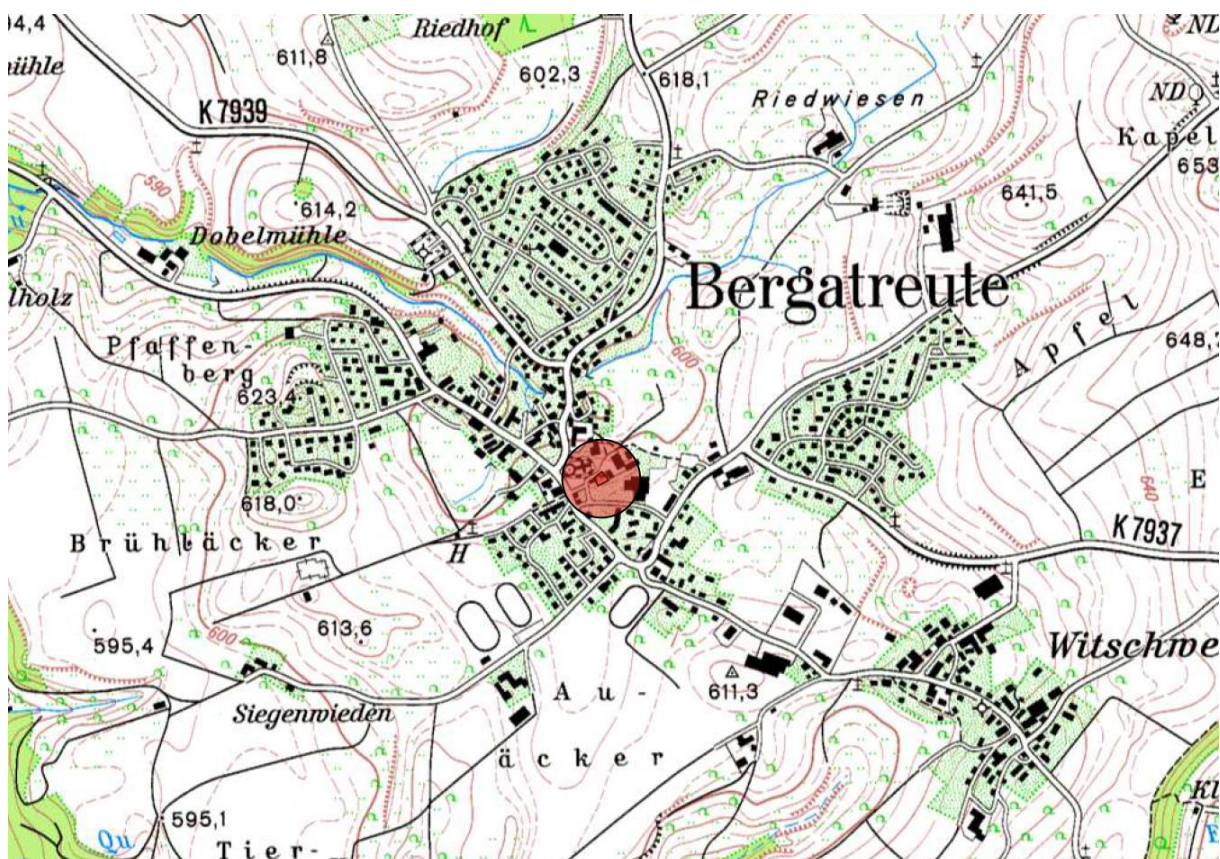


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Bereich wird aktuell als Stellplatzflächen bzw. Grünanlagen genutzt.

Planungsrechtlich liegt der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Bergatreute“, in welchem hier entsprechend Stellplätze und Grünflächen festgesetzt sind. Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1984; er wurde zwischen 1987 und 2015 insgesamt in fünf Bereichen geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute stellt in diesem Bereich Gemeinbedarfsflächen dar. Die geplante Schulerweiterung leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.

Nachdem das gegenständliche Vorhaben der Schulerweiterung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und das Vorhaben auch den Rahmen der Befreiungstatbestände übersteigt ist eine Änderung des Bebauungsplans im erforderlichen Bereich erforderlich.

Sowohl inhaltlich (bedarfsgerechte Schulerweiterung) als auch funktional (Öffentliche Nutzungen in der Ortsmitte) und städtebaulich (vergleichsweise kleiner Baukörper in zurückversetzter Lage) wird das Vorhaben an diesem Standort als verträglich erachtet und von der Gemeinde Bergatreute daher mitgetragen.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Schule zu schaffen.

## **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB**

Die gegenständliche 6. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Ortsmitte“ wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das hier angewandte beschleunigte Verfahren ist zulässig, nachdem das Vorhaben eine bereits bebaute und überplante Innenbereichsfläche umfasst und somit eine klassische Innentwicklungsmaßnahme darstellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

## **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002**

Übergeordneter raumordnerischer Grundsatz des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (LEP BW) ist das Hinwirken auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur. Der LEP ordnet die Gemeinde Bergatreute in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ im Mittelbereich Bad Waldsee ein. „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (LEP BW; 2.4.3 (G)).

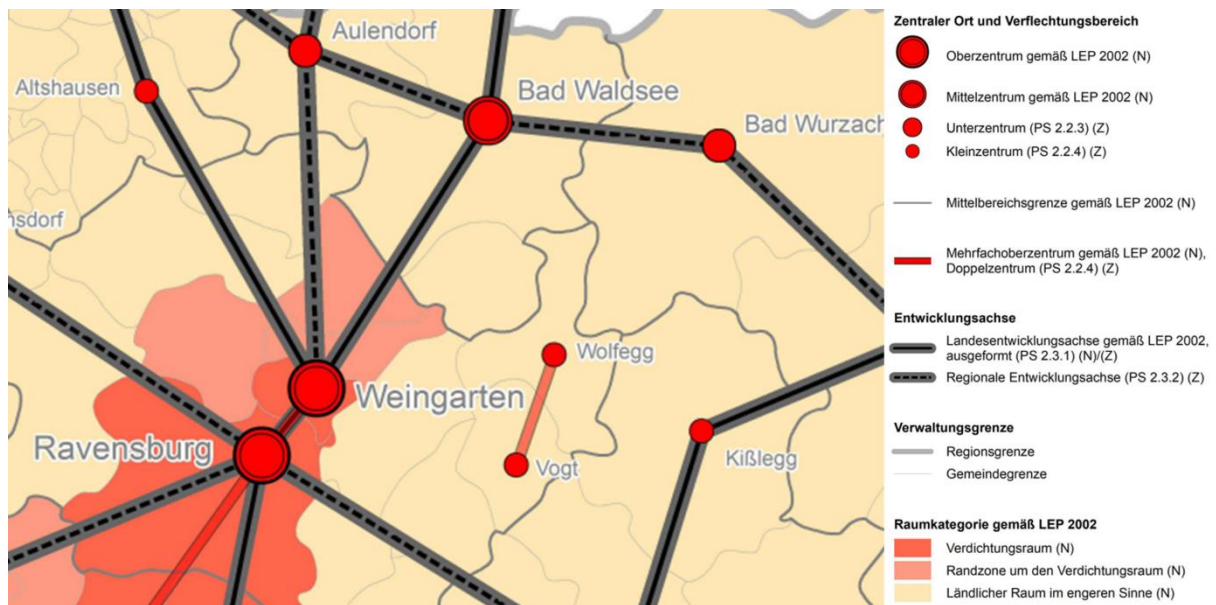


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)

#### 4.5 Bildungswesen

4.5.1 G Das Bildungswesen des Landes ist in seiner Leistungs- und Zukunftsfähigkeit unter Berücksichtigung gesellschaftlicher, fachlicher und qualifikatorischer Erfordernisse weiterzuentwickeln.

4.5.2 G Die verschiedenen Bildungseinrichtungen sind unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung so auszubauen und anzupassen, dass in allen Landesteilen umfassende Möglichkeiten der Aus- und Fortbildung in zumutbarer Entfernung angeboten werden. Auch Einrichtungen der Familienbildung sind zu fördern.

Durch die geplante Schulerweiterung erfüllt die Gemeinde Bergatreute diesen raumordnerischen Grundsatz. Das Potenzial der Gemeinde wird damit weiterentwickelt und gestärkt. Landesplanerischen Ziele und Grundsätze stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt entspricht es auch diesbezüglich den raumordnerischen Zielen zur Siedlungsentwicklung Baden-Württembergs.

### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RP) hat den Anspruch, als „Kursbuch der Region“ zu dienen und den Kommunen Orientierung und Rechtssicherheit in ihrer räumlichen Entwicklung zu bieten. Die Einstufung der Gemeinde Bergatreute als „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ (RP 2.1.3 N1) sowie die Zugehörigkeit zum Mittelzentrum Bad Waldsee (vgl. RP 2.2.2 N4) werden aus dem LEP des Landes Baden-Württemberg übernommen.

Die Inanspruchnahme neuer Flächen ist durch „die Aktivierung innerörtlicher Potentiale [...] sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessene verdichtete Bauweise zu verringern“ (RP 2.4.0 Z2). Zudem sollen „verkehrsbedingte[n] Belastungen“ sowie zusätzlichem MIV durch entsprechende „kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen“ (RP 2.4.0 N6) entgegengewirkt werden.



Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

In der Nutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (s. Abbildung 3) sind zudem keine relevanten Festsetzungen im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung getroffen worden.

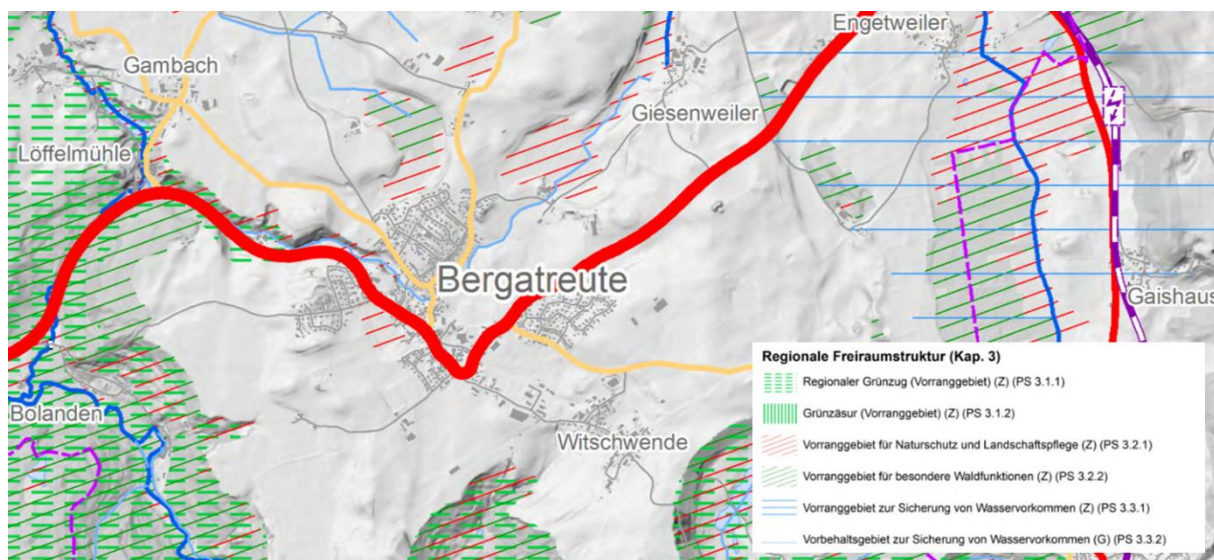


Abbildung 3: Ausschnitt Nutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023 (ohne Maßstab)

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Bergatreute

Die Gemeinde Bergatreute ist zusammen mit der Stadt Bad Waldsee Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft und verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Nutzung vor: Gemeinbedarfsflächen, Schule.



Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute stellt in diesem Bereich Gemeinbedarfsflächen dar. Die geplante Schulerweiterung leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

### **3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant wird.





Abbildung 5: Ursprungsbebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1984 (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1984 im Bereich vorliegender Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1984 setzt für den vorliegenden Änderungsbereich Grünflächen, Verkehrsflächen sowie 5 Stellplätze fest, die innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Schule liegt.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1987 das erste Mal im Bereich Waldgasse sowie im Jahr 1989 das zweite Mal im Bereich Schmidstraße/Maierhofgasse geändert. Inhalt der Änderung war die Aufnahme des Planzeichens „Verkehrsberuhigte Zone“.

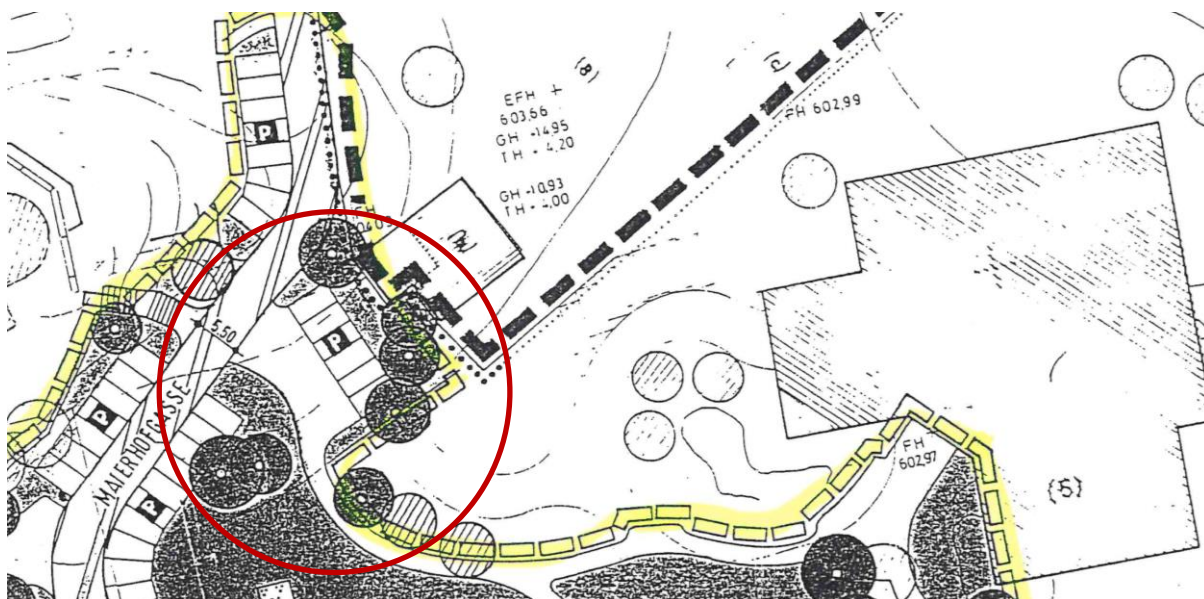


Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftige Bebauungsplanänderung 1989 (2. Änderung) im Bereich vorliegender Bebauungsplanänderung (Ohne Maßstab)

In den Jahren 1990 (3. Änderung südöstlicher Abschnitt Gebäude Schmidstr. 4 und 6), 1999 (4. Änderung) sowie 2015 (5. Änderung und 1. Erweiterung) wurden weitere Änderungen vorgenommen.

## 4 Das Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe, Topografie und Erschließung

Die Gemeinde Bergatreute liegt im Landkreis Ravensburg im nordöstlichen Teil der Region Bodensee-Oberschwaben. Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsgebiet von Bergatreute und ist nahezu vollständig von gemeindlichen, zum Teil gewerblichen Nutzungen (Bank, Gemeindeverwaltung, etc.), Kirche, Schulen, Katholischer Kindergarten Wunderland, Wohngebäuden, Stellplätzen sowie Grünflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat eine Gesamtfläche von ca. 460m<sup>2</sup> und bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurgrundstücks mit der Nummer 890 der Gemarkung



Bergatreute. Das Plangebiet befindet sich auf ca. 603 m über NHN und weist keine nennenswerte Steigung auf.

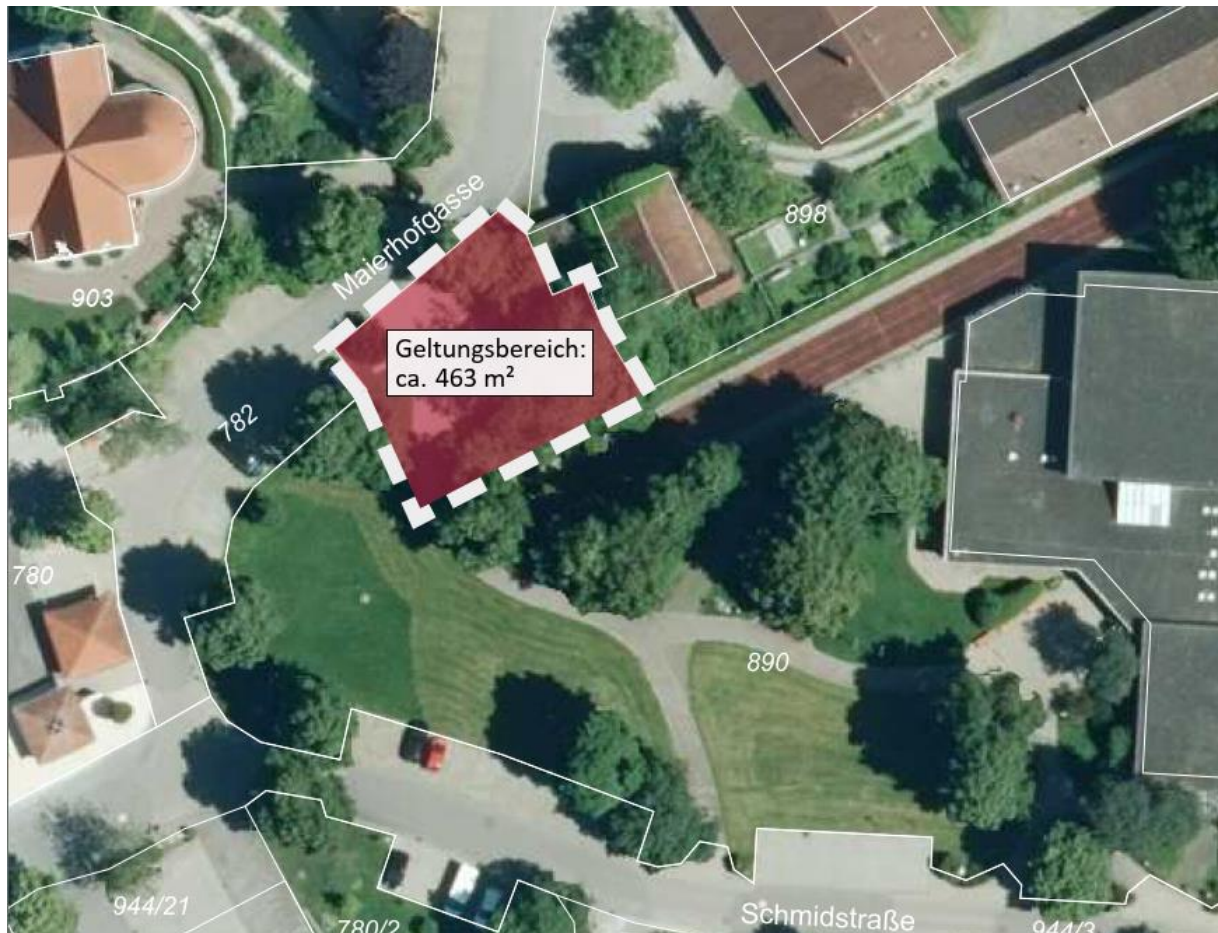


Abbildung 8: Geltungsbereich mit Luftbild (ohne Maßstab)

Derzeit wird das Areal als Grünfläche sowie als Stellplatzfläche mit dazugehöriger Verkehrsfläche genutzt.

## 4.2 Baugrund und Altlasten

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/Schwierigkeiten bei der Bebauung bekannt wurden, wurde kein gesondertes Baugrundgutachten für die Erweiterungsfläche durchgeführt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

### **4.3 Wasserschutz**

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

### **4.4 Verkehr/Erschließung**

Die äußere verkehrliche Anbindung und Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Maierhofgasse im Norden des Geltungsbereichs. Die Maierhofgasse ist nach Westen hin an die L314/Ravensburger Straße angebunden, die als Hauptverbindungsachse durch den Ort Bergatreute verläuft. Somit ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

### **4.5 Immissionen**

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte und ist entsprechend von Gemeinbedarfsflächen (vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortsmitte“) bzw. unbeplante dörfliche Innenbereichsflächen mit dorftypischen gemischten Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, gewerblich) umgeben. Entsprechend ist die Lärmsituation im Bestand ausgeprägt.

Lärmemittierende Betriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Aufgrund der westlich des Plangebiets liegenden Landesstraße L 314 ist von entsprechenden verkehrlichen Geräuschemissionen auszugehen. Aufgrund der Entfernung (ca. 80 m) zwischen Plangebiet und Landesstraße befindlichen Gebäude sowie der auf der Landesstraße zulässigen Durchfahrtsgeschwindigkeit bei 50 km/h ist von geringen Verkehrsgeräuschen auszugehen, die aber die zulässige Nutzungsart nicht beeinträchtigen.

Zudem ist bei geöffneten Fenstern in den Klassenräumen des geplanten Schulgebäudes durch den gegenwärtigen Schulbetrieb im Umfeld sowie durch den im Süden angrenzenden schuleigenen Sportplatz zumindest zeitweise mit eventuellen Lärmimmissionen zu rechnen. Dies ist aufgrund des Standortes und der funktionalen Zugehörigkeit der Planung durch die bedarfsgerechte Erweiterung der Gemeinschaftsschule an dieser Stelle jedoch als ortsüblich und verträglich zu bewerten.

Fazit: weder gehen von der geplanten Schulnutzung Emissionen aus, welche Konflikte zu benachbarten Nutzungen auslösen, noch sind in der näheren Umgebung emissionsträchtige Betriebe/Nutzungen angesiedelt, welche Schallschutzmaßnahmen für die geplante Schulnutzung erfordern würden.

### **4.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Bau- Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsraums sowie dessen nahen Umfeld sind nicht bekannt.

#### **4.7 Leitungstrassen**

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Bergatreute (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung und Telekommunikationsleitung sind gegeben. Bei den Bestands-Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass diese Leitungen bestehen bleiben können.

Die Abfallentsorgung erfolgt im ortsüblichen Rahmen.

### **5 Städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den dringend benötigten Erweiterungsbauprojekt der Gemeinschaftsschule Bergatreute zu schaffen. Der Erweiterungsbauprojekt soll in der sogenannten Modulbauweise unweit der vorhandenen Schule, daher zentrumsnah entstehen. Bei der Modulbauweise werden vorgefertigte Raumeinheiten nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt. Diese Art der Umsetzung wurde von der Gemeinde Bergatreute aufgrund der hohen Schnelligkeit, Wirtschaftlichkeit, Investitionssicherheit und Nachhaltigkeit aber auch Flexibilität gewählt. Das Pultdach ist als Ortsbilduntypisch anzusehen, aber aufgrund des Schul-Sonderbaus in „zweiter Reihe“ und Kleinteiligkeit als verträglich anzusehen.

Die Gemeinde Bergatreute plant die Erweiterung der Schule in Form von zwei Modulbaukörpern (mit den Abmessungen ca. Länge = 8,50 x Breite = 3,45m x Höhe = 3,5m), die über einander angeordnet werden sollen. Die lichte Raumhöhe der zwei Klassenzimmer beträgt ca. 2,75m. Das obere Klassenzimmer soll mittels einer Außentreppe erschlossen werden.

Das Festsetzungskonzept ist an dieses Vorhaben angelehnt, lässt jedoch einen etwas weiteren Rahmen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Ausgestaltung (Örtliche Bauvorschriften), um der Gemeinde einen Spielraum bei der Ausführung zu lassen unter gleichzeitiger Wahrung städtebaulicher Zielvorgaben.



Abbildung 9: Ansicht Osten, Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co.KG, Datum: 23.05.2024, ohne Maßstab



Abbildung 10: Ansicht Südost (links) und Nordwest (rechts), Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co.KG, Datum: 23.05.2024, ohne Maßstab

---

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Art der Baulichen Nutzung**

Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB.

### **6.2 Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass der erforderliche Baukörper samt zugehöriger Erschließung umgesetzt werden kann. Nachdem es sich um ein großes gemeindliches Grundstück handelt wird die Überbaubarkeit als absolutes Maß (Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Damit wird die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt und zugleich ein bedarfsgerechter Grad der Überbauung zugelassen.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ist in der vorliegenden Planung auf 8,00 m beschränkt. Dabei wird die Oberkante Rohfußboden (ROK) als Bezugshöhe herangezogen. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Dachhöhe von maximal 8,50m orientiert sich maßgeblich an der umliegenden Bestandsbebauung. Der bauliche Bestand entlang der Ravensburger Straße ist zweigeschossig, auch die bestehende Schule ist zwei - dreigeschossig geprägt, daher fügt sich das geplante Vorhaben sehr gut in die bestehende Umgebung ein. Zugleich soll gewährleistet werden, dass vorhandene Blickbezüge - maßgeblich von und zur Kirche - so gut wie möglich offengehalten werden und die Höhenentwicklung daher auf das erforderliche Maß beschränkt wird, welches eine effiziente zweigeschoßige Ausführung zulässt.

Auf die zusätzliche Festsetzung von Vollgeschoßen wird verzichtet.

### **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Durch die Ausweisung von einem großen Baufenster bleibt die spätere Anordnung des Gebäudes im Baugrundstück flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,50m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze bzw. der hier im Bestand vorhandenen Grenzgarage.

Die Abstände nach Norden, Westen und Osten sind größer gewählt, da die Gemeinde die Blickbezüge und vorhandenen öffentlichen Nutzungen bzw. Grün- und Verkehrsflächen sowie Wegeverbindungen bestmöglich im Bestand erhalten möchte. Die Belange der Belichtung und Belüftung sind mit dieser Situierung des Bauraumes ausreichend gewahrt bzw. berücksichtigt.

## 6.4 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Baukörpers erfolgt von Norden über die Maierhofgasse. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird derzeit als Parkierungsfläche und Rangierfläche genutzt. Durch die vorliegende Änderung werden die sechs Stellplätze entfallen. Somit wird die Fläche vorwiegend für die Erschließung des Baukörpers und für ein mögliches Rettungskonzept genutzt.

Insgesamt sind im Bestand 6 Stellplätze vorhanden, die durch die vorliegende Planung komplett wegfallen. Laut Aussagen der Gemeinde werden diese Stellplätze vorwiegend von der Lehrerschaft der Schule genutzt. Die Nutzung der Stellplätze unterliegt keiner vertraglich geregelten Stellplatzbindung. Gemäß der Gemeinde sind im Bereich des Kindergartens 27 Stellplätze vorhanden, von denen 16 Stück aufgrund der Stellplatzanzahl des Kindergartens (8 Stück) sowie aufgrund einer vorhandenen Baulast (8 Stück) nicht zur Verfügung stehen. Somit verbleiben 11 Stellplätze im Bereich des Kindergartens, die durch die Lehrerschaft genutzt werden kann.

## 6.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Würdigung und Erhaltung des bestehenden Baumbestandes
- Harmonische Einbindung des Baukörpers in die umgebende Landschaft
- Schaffung von inneren Frei-/Grünflächen zur Begegnung und Auflockerung des Gebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit durchgängiger Vegetationsdecke auszuführen. In den gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen jeder Art – mit Ausnahme von Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers – unzulässig.

Weiteres Ziel ist es, den „grünen Charakter“ des unweit befindlichen Schulgeländes zu bewahren, indem möglichst viele Grünstrukturen erhalten werden bzw. die wegfallenden Gehölze wertgleich ersetzt werden. Daher wird Wert auf die Erhaltung der Bestandsbäume gelegt: Die vorhandenen Baumbestände werden als zu erhalten festgesetzt. Diese sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich innerhalb des Grundstückes zu ersetzen.

Die Pflanzauswahl erfolgt dabei gemäß der Pflanzempfehlung durch heimische, standortgerechte Baum- und Gehölzsorten.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sind auf wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung beschränkt.

Das Festlegen von Dachformen ist ein wesentliches Merkmal städtebaulicher Gestaltung. Regionstypisch und ortsbildprägend gelten Satteldächer, die im Bestand vorwiegend vorhanden sind. Das



geplante flache Pultdach wird städtebaulich betrachtet nicht als ortsbildtypisch angesehen. Aber aufgrund der zurückversetzten Lage des geplanten Gebäudes sowie der Sonderdachformen der öffentlichen Bauten in der näheren Umgebung (Mehrzweckhalle, Kindergarten, Gemeindeverwaltung etc.) werden für an diesem Standort auch andere Dachformen als verträglich erachtet. Mit der Dachneigung soll maßgeblich gewährleistet werden, dass die Höhenentwicklung bedarfsgerecht begrenzt wird und keine Sichtachsen einschränkt.

Um die Blickbezüge von und zur Kirche nicht zu stören und das Ortsbild zu wahren werden keine Aufständerungen von PV-Anlagen zugelassen.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

### **8.1 Wasserversorgung**

Der Erweiterungsbau wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg betrieben.

### **8.2 Niederschlagswasser**

Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Einlaufschächte sind vorhanden.

### **8.3 Strom- und Niederstromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt z.B. über EnBW Energie Baden-Württemberg AG.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ravensburg. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen.

## **9 Naturschutzfachliche Belange**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte in der weiteren Planung zu erkennen und zu minimieren werden nachfolgend die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

### **9.1 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des voralpinen Hügel- und Moorlandes (03) im Naturraum des oberschwäbischen Hügellandes (032, LUBW 2024). Hierbei

handelt es sich laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) um eine von glazialen Becken, Seen und Mooren durchsetzte Jungmoränenlandschaft des voralpinen Hügellandes. Im Osten grenzt die Haupteinheit „Riß-Aitrach-Platte“ der Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ (04) sowie die Haupteinheit „Westallgäuer Hügelland“ (033) an. Südwestlich folgt die Haupteinheit „Bodenseebecken“ (031).

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bergatreute im Landkreis Ravensburg. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 890 der Gemarkung Bergatreute und ist ca. 460 m<sup>2</sup> groß. Es liegt nahezu eben in der Ortslage auf rund 606 m ü. NN. In unmittelbarer Nähe befindet sich die katholische Wallfahrtskirche St. Philippus und Jakobus, die Gemeindeverwaltung Bergatreute, die Gemeinschaftsschule Bergatreute sowie die dazugehörigen Spiel- und Sportanlagen. Die überplante Teilfläche des Flurstücks 890 wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt und ist randlich durch Gebüsch bewachsen. Nördlich des Grundstücks führt die Maierhofgasse vorbei, östlich steht ein leerstehendes Gebäude mit Garage, südlich schließen die Sportanlagen der Gemeinschaftsschule an. Westlich befindet sich eine Baumgruppe auf parkähnlichem Rasen.

## 9.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Bergatreute. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Gemeinschaftsschule, der Kirche und der Gemeindeverwaltung und die aktuelle Nutzung als Stellplatzfläche ist das Plangebiet bereits hinreichend erschlossen. Über die Bushaltestelle Bergatreute Rathaus ist das Plangebiet über die Buslinien 31 und 32 an den ÖPNV nach Ravensburg und Wolfegg angebunden.

Die Maierhofgasse zweigt von der Ravensburger Straße ab und ist als Spielstraße ausgewiesen, über die die Erschließung erfolgen kann. Gewisse verkehrsbedingte Beeinträchtigungen sind während der Bauphase für die Schüler zu erwarten, da die Baufahrzeuge den Geltungsbereich passieren müssen um zwischen Schulgebäude und Sport- / Spielanlagen zu wechseln. Hier sind entsprechende Absperungen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Eine erhebliche Störung des Schulbetriebs ist nicht zu erwarten, da das Schulgebäude nicht unmittelbar angrenzt.

Betriebsbedingte Lärmbelastungen sind zu vernachlässigen, da es lediglich um die Erweiterung einer bereits am Standort vorhandenen Schule um zwei Klassenräume geht.

Da der Geltungsbereich derzeit als Stellfläche für PKW genutzt wird, ist der Freizeit und Erholungswert von untergeordneter Bedeutung. Negative Auswirkungen des neuen Gebäudes auf die Kirchenbesucher sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt wird der projektbedingt verursachte Einfluss auf das Schutzgut Mensch als „gering“ bewertet.

### 9.3 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage von Bergatreute im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zur Gemeindeverwaltung, der Gesamtschule inklusive Spiel- und Sportanlagen, dem ehemaligen Schwes-ternwohnheim und der Wallfahrtskirche. Die bestehenden Blickbezüge auf die Kirche werden durch die Umsetzung des Projektes nicht nachhaltig beeinträchtigt, da das neue Gebäude niedriger ist, als umliegende bestehende Gebäude und vor allem die südlich liegenden Vegetationsbestände. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als „gering“ bewertet.

### 9.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden wertvollen Bodenfunktionen. Bodendaten liegen prinzipiell nur für die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor, also nicht für bereits versiegelte / überbaute Bereiche. Da es sich beim gegenständlichen Plangebiet um eine innerörtliche, bereits versiegelte Fläche mit einer wassergebundenen Decke handelt, sind diesbezüglich folglich keine Daten vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Zuge der Errichtung eines Fundamentes und der damit verbundenen vollständigen Versiegelung auf rund 60 m<sup>2</sup> zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung und des kleinräumigen Eingriffs sind die Auswirkungen auf das vorliegende Schutzgut Boden insgesamt mit „gering“ zu bewerten.

### 9.5 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich ist derzeit teilweise versiegelt und wird aktuell als Stellfläche mit zugehöriger Verkehrsfläche benutzt, randlich befinden sich Gehölze. Für das geplante neue Gebäude wird eine Grundfläche von max. 100m<sup>2</sup> zugelassen, die versiegelt werden können. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche im Bestand bereits als Stellplatz genutzt wird und zudem im Innenbereich liegt, wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche als „gering“ bewertet.

### 9.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen nahem Umfeld liegen keine amtlich kartierten und/oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-27 und 29 BNatSchG vor, zudem befinden sich auch keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

In rund 100 m nordwestlicher Richtung befindet sich das nach § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmal „Friedenslinde vor der Kirche“ (Schutzgebiets-Nr. 84360140605). Ein weiteres Naturdenkmal „Herrenweihler“ (Schutzgebiets-Nr. 84360141278) liegt westlich des Geltungsbereiches in rund 200 m Entfernung. Dieses Naturdenkmal überschneidet sich teilweise mit einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop „Herrenweiher“ (Schutzgebiets-Nr. 181244361278). Eine Teilfläche eines weiteren nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Tobelbach und angrenzende Gehölze westlich Bergatreute“ (Schutzgebiets-Nr. 181244360122) befindet sich ca. 320 m nordwestlich des

Geltungsbereichs. Östlich des Plangebiets befinden sich ca. 900 m entfernt die nach §30 BNatSchG geschützten Gehölzstrukturen „Gehölze bei Giesweiler und Furt“ (Schutzgebiets-Nr. 181244367126).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Girasmoos“ (Schutzgebiets-Nr. 4.063) liegt ca. 1,5 km süd-östlich und das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Durchbruchstal der Wolfegger Ach“ (Schutzgebiets-Nr. 4.36.074) ca. 700 m südlich des Plangebietes. Zudem befindet sich im Bereich des LSG „Durchbruchstal der Wolfegger Ach“ das FFH-Gebiet „Altdorfer Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 81224341), das sich über weite Landschaftsbereiche durch die Gemeinde Bergatreute zieht. Östlich befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung ein weiteres Landschaftsschutzgebiet, das „Gaishäuser Ried“ (Schutzgebiets-Nr. 4.36.012). Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegen in 90 m nordöstlicher Richtung und 150 m südwestlicher Richtung. Im Westen (rund 200 m entfernt) und Norden (rund 300 m entfernt) des Geltungsbereiches liegen Kernflächen des Biotopverbunds feuchter Standorte. Nennenswerte projektbedingt verursachte Auswirkungen auf die hier genannten Biotop / Schutzgebiete sind aufgrund der ausreichend großen Entfernung und der geringen Auswirkungintensität nicht zu erwarten.

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt einen gedachten Endzustand der Vegetation, der ohne die menschlichen Einflüsse aufgrund der aktuellen klimatischen, edaphischen und floristischen Bedingungen vorherrschen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht einem Waldmeister-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald.

Der Geltungsbereich liegt in der Ortslage und ist bereits anthropogen überplant und genutzt, es liegt keine landwirtschaftliche Nutzung und keine Vorrangflur für die Landwirtschaft vor.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung durch LARS consult am 05.12.2024 konnten innerhalb des Planungsgebietes keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Ein Vorkommen von saP-relevanten Gebäudebrütern, ubiquitären Höhlenbrütern sowie Fledermäusen in der nahen Umgebung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG sind Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig (siehe Relevanzbegehung, LARS consult, 2024):

#### Ausgleichsmaßnahme

*Höhlenstrukturen:* Die potentiell durch kleine Höhlenbrüter nutzbare, trockene Höhlung an einem Seitenast der Linde am südlichen Rande des Geltungsbereichs ist, sofern die Linde gerodet wird, auszugleichen. Dazu sind vor der Rodung drei Höhlennistkästen in der nahen Umgebung, beispielsweise am Gebäude östlich des Geltungsbereichs oder an den umliegenden Linden, anzubringen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

*Eingriffe in Gehölze:* Eingriffe in Gehölze dürfen nur zwischen dem 01. September und 29. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

*Bauzeitenregelung:* Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Baumaßnahmen sind daher außerhalb

der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit heimischer Vogel- bzw. Fledermausarten, also zwischen 1. September und 29. Februar zu beginnen und in der Brutzeit kontinuierlich fortzuführen um eine plötzlich auftretende, neuerliche Störung zu vermeiden.

Um die potentiellen umliegenden Quartiere, sowie Jagdhabitats der Fledermäuse während der Abbruch- und Bauphase nicht zu beeinträchtigen, sind sämtliche Arbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April bis Oktober) untertags durchzuführen. Nächtliche Bauarbeiten dürften nur im Winterhalbjahr (November – März) durchgeführt werden.

*Fledermausfreundliche Beleuchtung:* An dem neu entstehenden Gebäude ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Bauwerke und Gehölze (insbesondere die Kirche, das direkt angrenzende, marode Fachwerkgebäude sowie die umliegenden Linden) nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der angrenzenden Bereiche, als Quartier oder Jagdhabitat vorkommender Fledermausarten, erhalten bleiben. Darüber hinaus soll für den Neubau im Außenbereich ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit  $\leq 3.000$  Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird im vorliegenden Fall als „gering bis mittel“ eingestuft.

## **9.7 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsraumes liegen laut LUBW Kartendienst keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Auäckerbach“ (Gewässer-ID 23804), der ca. 110 m östlich des geplanten Vorhabens verdolt verläuft. Etwa 220m nördlich verläuft der Tobelbach (Gewässer-ID 5766), südöstlich des Vorhabengebietes befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung der „Mahlweiher“ (See-ID 10.848), der „Girasweiher“ (See-ID 10.847) und der „Elfenweiher“ (See-ID 10.846), der im Naturschutzgebiet „Girasmoos“ (Schutzgebiets-Nr. 4.063) liegt.

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben als „gering“ zu bewerten. Der Geltungsbereich ist bereits in Teilen versiegelt. Durch die weitere Versiegelung wird die Versickerfähigkeit verringert, es wird aber angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

## **9.8 Schutzgut Luft und Klima**

Laut climate-data.org wird das Klima im Bereich der Gemeinde Bergatreute als warm und gemäßigt klassifiziert. In Bergatreute fällt mit durchschnittlich 1.381 mm im Jahr selbst im trockensten Monat Februar relativ viel Niederschlag. Der Juli ist mit durchschnittlich 152 mm der niederschlagsreichste Monat im Jahr und der Februar mit durchschnittlich 87 mm der niederschlagsärmste Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,8°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 18,1°C, während der kälteste Monat mit -0,4°C im Mittel der Januar ist. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich aufgrund des bereits hohen Anteils an versiegelter Fläche durch das Vorhaben

keine erheblichen, zusätzlichen Auswirkungen. In Bezug auf Emissionen sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist als „gering“ zu bewerten.

## 9.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Wallfahrtskirche St. Philippus und Jakobus, die das Orts- und Landschaftsbild prägt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler vor. Sollten im Zuge von Erdarbeiten jedoch archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG). Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden aktuell als „gering“ eingestuft.

## 9.10 Fazit Naturschutzfachliche Belange

Durch die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen sowie Ersatzpflanzungen, falls Gehölze entfallen, wird der Eingriff minimiert. Zusammenfassend kann für die naturschutzfachlichen Belange festgehalten werden, dass die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen sind.

## 10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Bebaubare Fläche/Baugrenze	150 m <sup>2</sup>	33 %
Grünfläche	177 m <sup>2</sup>	38 %
Verkehrsfläche/Restfläche	133 m <sup>2</sup>	29 %
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>