www.sieberconsult.eu

Gemeinde Bergatreute

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	25
8	Begründung – Sonstiges	55
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	58
10	Begründung – Bilddokumentation	59
11	Verfahrensvermerke	61

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Hinweis zur Rechtsgrundlage

Das Verfahren wurde bereits vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Es gilt entsprechend § 245c BauGB. Somit kann das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften abgeschlossen werden. Für den Umweltbericht ist die Anlage 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) maßgeblich.

1.2 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

1.3 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.4 Planzeichenverordnung

(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

1.5 Planungssicherstellungsgesetz

(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

1.6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1.7 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098))

1.8	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
1.9	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.2 H .... m ü. NHN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

2.3 **Bauweise**

Offene Bauweise

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

2.4

Baugrenze

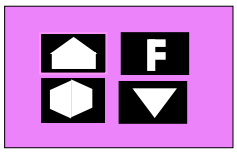
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.6



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier:

Feuerwehr

gemeindlicher Bauhof

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8

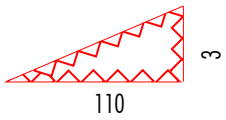
Verkehrsflächen

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

2.9

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Nutzungen (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, Stellplätze usw.) die eine max. Höhe von 0,70 m überschreiten, nicht zulässig.

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

2.10 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

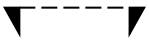
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.12

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.13 

Ein-/Ausfahrtsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

20kV Freileitung der Netze BW

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

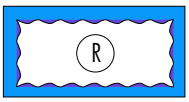
2.16

Wasserleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Retentionsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den befestigten Flächen zurück zu halten und zu versickern und gedrosselt aus der Sickerschicht an den Vorfluter abzuleiten. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.18 **Umgang mit Niederschlagswasser in den Flächen für den Gemeinbedarf**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem Retentionsbereich zuzuführen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19

Öffentliche **Grünfläche als Gebietseingrünung**

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

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

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

- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

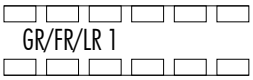
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Dachbegrünung

Die Pult- und Flachdächer im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für

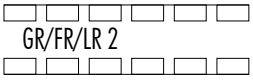
technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dach-enster zur Belichtung. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 

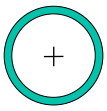
Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers, hier Netze BW gmBH, Biberach an der Riß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 

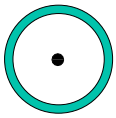
Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten des Versorgungsträgers, hier Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 

Zu pflanzender Obsthochstamm, Standort innerhalb öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.25 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Gemeinbedarfsfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Die öffentlichen Grünflächen als Gebietseingrünung sind als Extensivwiesen zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

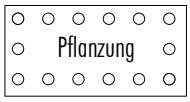
Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer einreihigen Buchenhecke zur Eingrünung der hinzutretenden Gebäude. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

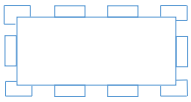
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" der Gemeinde Bergatreute

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

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" (Fassung vom 18.06.2009, rechtsverbindlich seit 27.07.2010) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 759/3 sowie auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 859/7 der Gemarkung Bergatreute. Der Planung werden von der noch nicht anderweitig verbuchten Aufwertung auf der Fl.-Nr. 859/7 insgesamt 27.751 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis: Da sich die Flächen im Besitz der Gemeinde Bergatreute befindet, erfolgt die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen/maßnahmen über eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Planskizze Fl.-Nr. 759/3

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1

Maßnahmen:

– Entwicklung von Streuobstbeständen im gesamten Bereich

– Entwicklung von Extensivgrünland in den nicht bepflanzten Bereichen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Planskizze Fl.-Nr. 859/7

Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

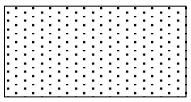
– Pflanzung naturnaher Feldhecken am südlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze

  Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken

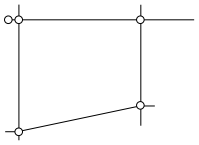
– Entwicklung von Streuobstbeständen im zentralen, nördlichen sowie östlichen Bereich

– Entwicklung von Extensivgrünland in den nicht bepflanzten Bereichen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

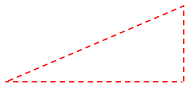
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 1539/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4

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

4.5 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.6 Artenschutz

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch potenzielle Quartiere Fledermäusen. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Falls bei der Rodung wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

– Als Ersatz für den Wegfall der potenziell genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind in räumlicher Nähe (beispielsweise am Bauhof) drei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an oder in der Fassade zu integrieren.
– Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

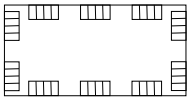
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 26.06.2017.

4.7

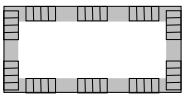
Vorhandener Baum (Birke; Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.8 Vorhandene Gehölze

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

4.9 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Feuchtgebiet Großes Ried N Bergatreute" (Nr. 1-8124-436-1269), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.10 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flächennaturdenkmal gem. § 28 BNatSchG "Streuwiese großes Ried" (Nr. 8436-014-1269), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.11 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel,

Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

4.12 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte der Sachbereich Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg beteiligt werden.

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.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

4.13 Ergänzende Hinweise

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

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

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

5 Satzung

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 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 07.05.2020 (GBl. S. 259), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 09.06.2020.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 759/3 sowie auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 859/7 der Gemarkung Bergatreute. Der Planung werden von der auf Fl.-Nr. 859/7 erzielten Aufwertung 27.751 Ökopunkte zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.06.2020. Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" wird die Begründung vom 09.06.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" (Fassung vom 18.06.2009, rechtsverbindlich seit 27.07.2010) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" vollständig ersetzt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" der Gemeinde Bergatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bergatreute, den .....

.....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich ist nördlich des Hauptortes von Bergatreute in Richtung Oberstocken gelegen. Der südliche Planbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bauhof-Oberstocken" erfasst.

6.1.2.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bauhof-Oberstocken" (Fassung vom 19.06.2009, rechtsvebindlich seit 27.07.2010) wird vollständig durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ersetzt.

6.1.2.3 Der Geltungsbereich verläuft entlang der Fläche, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Westen befinden sich die "Waldseer Str." sowie wenige Wohngebäude.

6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 697 (Teilfläche) und 1539/3.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die strukturreiche Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die Gebäude und Anlagen des Bauhof-Oberstockenes sowie eine Asylbewerberunterkunft in Form einer Containeranlage, welche noch bis 2019 erhalten bleiben soll. Im Nordosten des Plangebietes sind zudem mehrere Streuobstbäume vorhanden.

6.2.1.3 Während die südliche Hälfte des Geltungsbereiches nahezu eben ist, steigt das Gelände in der nördlichen Hälfe deutlich in Richung Nordosten an. Die Anschlüsse an die Waldseer Str. sind dennoch unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ist erforderlich, um die Ansiedlung einer gemeinsam genutzten Lagerhalle für die ortsansässigen Vereine und die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes für die Feuerwehr Bergatreute zu ermöglichen. Das Feuerwehrgesetz von Baden-Württemberg fordert eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Gemeinde-Feuerwehr. Der derzeitige Standort der Feuerwehr im Ort Bergatreute entspricht nicht den Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplanes. Die Entwicklung der Fahrzeugtechnik und die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser bedingen die Suche nach einem neuen Standort, da in den bestehenden Räumlichkeiten eine ordnungsgemäße Feuerwehrarbeit auf Dauer nicht gewährleistet werden kann. Um einen reibungslosen, zeitsparenden Einsatzablauf und die Verkehrssicherheit sicherzustellen, soll eine Ansiedlung des Feuerwehrhauses im nordwestlichen Teil des Plangebietes und parallel zur Kreisstraße (um 90° gedreht zum Hang) erfolgen, sodass mit den Einsatzfahrzeugen direkt über die neue nördliche Zufahrt auf die Kreisstraße zugefahren werden kann. Über die südliche, bereits bestehende Einfahrt können die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr so vom Ort zum Feuerwehrgebäude gelangen, ohne das es zu gefährlichen Kreuzungen im An- und Abfahrverkehr kommt. Die in der vorherigen Entwurfsfassung ausgewiesene Gebäudehöhe von 6 m ist für eine zukunftsorientierte Planung und Umsetzung des Feuerwehrhauses nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird zu der Gesamtgebäudehöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (in der Fassung vom 18./19.06.2009, Bekanntmachung 23.09.2011) von 9 m zurückgekehrt. Die Höhenfestsetzung soll nun auf die Angabe ü.NHN geändert werden. Somit sind die Gebäude in der Höhe fixiert und ein Vergleich mit dem angrenzenden natürlichen Gelände ist möglich.

6.2.2.2 Für die örtlichen Vereine und Gruppen (z.B. Narrenzunft, Musikverein, Landfrauenverein, Helferkreis Asyl) gibt es bislang keine zentrale Möglichkeit, Utensilien, die nur zeitweise gebraucht werden, zu lagern. Geeignete Lagermöglichkeiten zu finden, erfordern derzeit viel Aufwand und Logistik. Das Angebot einer Lagerhalle entlastet und unterstützt die Vereine und trägt somit zu einer Förderung des Vereinslebens bei.

6.2.2.3 Die übergangsweise errichtete Obdachlosen- und Asylbewerberunterkunft ist für den Rest ihrer Bestandsdauer planungsrechtlich zu sichern.

6.2.2.4 Der Gemeinde erwächst aus den oben aufgeführten Gründen ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.2 Die Gemeinde Bergatreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für den Gemeinbedarf für Feuerwehr und Bauhof dargestellt.

Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude sind mit dieser Darstellung nicht abgedeckt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan wird dabei um die beiden genannten fehlenden Nutzungszwecke ergänzt.

6.2.3.3 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

6.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Der jetzige Standort ist bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof vorgesehen. Durch die räumliche Zusammenfassung der Gemeinbedarfseinrichtungen Feuerwehr, Bauhof und Lagerhalle für Vereinsutentisilien an einem Standort sollen die sich aus dem Betrieb der Nutzungen ergebenden, erheblichen Synergieeffekte genutzt und gefördert werden. Der Standort ist gut erreichbar und befindet sich in der Nähe des Ortes Bergatreute. Er eignet sich somit in besonderer Weise für die vorgesehenen Nutzungen. Es wurden daher keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Bergatreute geprüft.

6.2.4.2 Im Vorfeld der Planung wurde im Besonderen die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt von der "Waldseer Straße" (K 7938) auf das Plangebiet erörtert. Die zweite Zufahrt ist notwendig, um eine konfliktfreie Ansiedlung der Feuerwehr auf dem Gelände des Baubetriebshofes zu gewährleisten. Durch eine zweite Zufahrt ist sichergestellt, dass die Rettungswege für die Feuerwehr stets freigehalten und in keiner Weise beeinträchtigt werden. Anlässlich dessen fand am 17.08.2017 eine Verkehrsschau statt, um die Gegebenheiten vor Ort in Augenschein zu nehmen. Von Seiten der Verkehrskommission bestanden in der Folge keine Einwände. Bei der geplanten Zufahrt handele es zum einen um eine Folgezufahrt, da bereits rechts und links weitere Zufahren vorhanden sind. Zum anderen seien die Sichtbeziehungen an der geplanten Stelle ausreichend und die K 7938 weise eine angemessene Breite für eine Zufahrt sowie eine geringe Frequenz (DTV ca. 700 Fahrzeuge) mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 70-80 km/h auf. Über diese neue nördliche Zufahrt auf die Kreisstraße soll die Abfahrt der Einsatzfahrzeuge vomFeuerwehrhaus erfolgen, welches im nordwestlichen Teil des Plangebietes und um 90° gedreht quer zum Hang geplant ist. Über die südliche, vorhandene Einfahrt können die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr vom Ort zum Feuerwehrgebäude gelangen, ohne das es zu gefährlichen Kreuzungen im An- und Abfahrverkehr kommt. Durch diese Ansiedlungs- und Wegeführungskonzept innerhalb des Plangebietes wird einem reibungslosen, zeitsparenden Einsatzablaufs und der Verkehrssicherheit genüge getan.

6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die für Ansiedlung der angeführten Nutzungen erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und gleichzeitig die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

6.2.4.4 Für die geplanten Bauvorhaben soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstruktur hinzutreten ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Da die Gemeinde Umsetzer der Baumaßnahme und an einem hochwertigen und landschaftstypischen Erscheinungsbild interessiert ist, soll der Bebauungsplan lediglich einen gewissen Rahmen für die Umsetzung aufzeigen. Auf diese Weise wird ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf eine Festsetzung zu den Gebäudehöhen und zur Grundflächenzahl. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Situierung der Gebäude und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Ein Vergleich der Gebäudehöhe in Bezug auf das angrenzende Gelände ist somit aufgrund des gleichen Bezugspunktes (NHN) besonders einfach.

6.2.5.2 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die derzeit geplante Größe der Gebäude hinausgeht und somit Flexibilität für die Anordnung der Gebäude im Grundstück bietet. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu der Kreisstraße verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen und die Sichtfelder gewährleistet bleiben.

6.2.5.4 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Ob eine Trafostation erforderlich ist, wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geklärt. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Waldseer Straße" (K 7938) ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Im Bereich der südlichen Zufahrt auf das Baugebiet besteht eine Haltestelle des örtlichen Linienverkehrs, wodurch eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) gegeben ist.

6.2.7.3 In den Einmündungsbereichen in die Kreisstraße K 7938 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken und der Definition von Einfahrts- und Ausfahrtsbereichen gewährleistet.

6.2.7.4 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße K 7938 auf Grund des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 StrG) von 15,00 m ist durch die Festsetzung von Grünflächen und die Einschränkung baulicher Anlagen gewahrt.

7 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

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

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ermöglicht, um auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1593/3 die Ansiedlung eines Lagerschuppens für ortsansässige Vereine sowie eines Feuerwehrgebäudes zu ermöglichen. Des Weiteren soll der Bestand einer Obdachlosen- und Asylbewerberunterkunft dauerhaft planungsrechtlicht gesichert werden.

7.1.1.2 Der Planbereich befindet sich im Bereich des Weilers "Oberstocken" nördlich des Hauptortes Bergatreute und grenzt unmittelbar östlich an die Kreisstraße 7938 an. Das überplante Gebiet liegt innerhalb der freien Landschaft; der südliche Geltungsbereich ist durch Bestandsbebauung geprägt (Bauhof, Asylbewerberunterkunft), der nördliche Bereich durch eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen.

7.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr und Bauhof-Oberstocken dar. Kulturelle und soziale Zwecke sind mit dieser Darstellung nicht abgedeckt, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan dementsprechend um diese Zwecke ergänzt werden sollte. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der gewählte Standort ist auf Grund des bestehenden Bauhof-Oberstockens, der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für die geplante Änderung und Erweiterung in hinreichendem Maß geeignet.

7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Lagerflächen für ortsansässige Vereine, der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes und der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Asylbewerberheimes.

7.1.1.5 Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

7.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 84.864 Ökopunkten erfolgt vollständig auf zwei externen Flächen der Gemarkung Bergatreute (Fl.-Nr. 759/3 und Teil der Fl.-Nr. 859/7).

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,10 ha, davon sind 0,77 ha Gemeinbedarfsfläche, 0,10 ha Verkehrsflächen und 0,23 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss jedoch relativiert werden, da hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

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

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

7.1.2.2 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es ist kein Natura 2000-Gebiet von der Planung betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Altdorfer Wald", Nr. 8124-341) befindet sich in über 2 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

7.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Von der Planung sind keine Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) betroffen und befinden sich auch nicht in näherem Umfeld.
- Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die gemäß der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Streuobstkomplex Priorität 1 gelten. Zudem ragen randlich Teile des 500 m-Suchraumes des Biotopverbunds mittlerer Standorte in den Geltungsbereich hinein. Um die Biotopverbundfunktion des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten, werden die drei entfallenden Obstbäume in unmittelbarer räumlicher Nähe durch sechs Neupflanzungen ersetzt. Die Planung wirkt sich damit nicht negativ auf den Biotopverbund aus.
- Die nächsten gem. § 30 kartierten Biotope befinden sich etwa 150 m-200 m westlich und südwestlich ("Oberstocker Ried N Bergatreute", Nr. 281244363469, "Feuchtgebiet Großes Ried N Bergatreute", Nr. 181244361269, "Naßwiese N Bergatreute", Nr. 181244360043). Das Biotop "Feuchtgebiet Großes Ried N Bergatreute" ist auch als Naturdenkmal ausgewiesen ("Streuwiese großes Ried", Nr. 84360141269). Die genannten Biotope sind von der Planung auf Grund der zu ihnen bestehenden Entfernung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minmierungsmaßnahmen (insektenschonende Beleuchtung, Verwendung von ausschließlich schwach reflektierenden Photovoltaik-Anlagen) nicht betroffen.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim nördlichen Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Vielschnittwiese) mit geringer Artenvielfalt. Der kurzrasige Vegetationsbestand ist überwiegend durch schnittverträgliche und nährstoffliebende Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) dominiert. Auf der Wiesenfläche befinden sich sieben Streuobstbäume, welche nach der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Streuobstkomplex der Priorität 1 geführt werden. Ein Teil der Bäume ist bereits abgängig und weist mehrere Baumhöhlen auf.
- Auf Grund der vorhandenen Baumbestände wurde eine faunistische Relevanzbegehung auf der Fläche durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden alle sieben Bäume des erhaltenen Streuobstbestandes untersucht. Drei davon weisen teils tiefere Asthöhlungen oder Stammrisse auf. Während bei zwei der Höhlen eine Nutzung durch geschützte Tierarten ausgeschlossen werden kann, stellt die Höhle des südöstlichsten Baumes (Apfel) einen wohl komplett ausgefaulten Stamm dar. Es wurden dort keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse festgestellt, auf Grund der Tiefe waren jedoch nicht alle Bereiche der Aushöhlung endoskopisch zu begutachten. In einem der Birnbäume konnte ein altes Krähennest festgestellt werden. In einer der Höhlungen wurden Kotpillen von Rosenkäferlarven gefunden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 26.06.2017).
- Für den südlichen Bereich des Geltungsbereies besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser Abschnitt ist bereits durch gemeindlichen Bauhof-Oberstocken bebaut (zwei Betriebsgebäude mit befestigten Außenanlagen). Zudem können hier mehrere Containerwohnungen vorgefunden werden, welche der Unterbringung von Asylbewerbern dient. Die überbauten Bereiche können auf Grund der Versiegelung bereits jetzt nicht mehr als Lebenraum für Tiere und Pflanzen dienen. Um die bestehende Bebauung wurden jedoch in der jüngeren Zeit Baumpflanzungen vorgenommen (5 Bäume entlag der Straße im Westen, 3 Bäume zwischen den Betriebsgebäuden im Süden). Am Südwesteck des westlichen Gebäudes stehen zwei größere Birken. Zudem werden die Bereiche des südwestlich liegenden Retentionsbeckens sowie die Eingrünungsstreifen südöstlich und westlich der bestehenden Bebauung nur extensiv genutzt und sind daher durch höherwüchsige, blütenreichere Vegetation geprägt.

- Im Westen grenzen an das Plangebiet die Kreisstraße 7938 sowie jenseits davon die bestehende Bebauung des Weilers Oberstocken an. Im Norden, Osten und Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Diese Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (im Süden Maisacker, sonst Grünland) und weisen nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der bestehenden Streuobstbestände und der Eingrünungsstrukturen im Südosten und Westen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Der vorkommende Boden ist eine Parabraunerde aus sandig-kiesigen Würm-Moränensedimenten ("Schottermoräne").
- Im nördlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Der südliche Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Der unbebaute Teil des überplanten Gebietes zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen gemäß den Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau über eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und haben eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Filter- und Pufferleistung der Böden kann ebenfalls als hoch bezeichnet werden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet im Bereich des Bauhofes und der Asylbewerberunterkunft bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage in Bolanden zugeführt. Der bestehende Bauhof-Oberstocken im südlichen Teil des Plangebietes ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Die Trinkwasserversorgung wird vom Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg betrieben. Das Versorgungsgebiet erstreckt sich auf die gesamte Gemeinde Bergatreute sowie auf die Teilorte Roßberg, Binzen und Poppenhaus der Gemeinde Wolfegg. Der Zweckverband bezieht einen erheblichen Teil seines Wassers aus der Haidgauer Heide. Der übrige Teil wird aus dem Pumpwerk Forst gewonnen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,9°C, die mittlere

Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.020 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Bäume Frischluft produzieren. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.

- Die offenen Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Baumbestände Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Ein wichtiger Kaltluftstrom verläuft im Bereich der Niederung des weiter westlich liegenden Großen Rieds bogenförmig nach Süden. Diese Luftströmung betrifft das Plangebiet jedoch nicht.
- Durch die Versiegelung im südlichen Planbereich wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Auf Grund der geringen Flächengröße der bestehenden Bebauung und der Lage in der freien Landschaft ist dies nicht weiter von Bedeutung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und der bestehenden Betriebsflächen des Bauhofs reichern sich in geringem Maße Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen Plangebietes kann es für die Arbeiter im Bauhof-Oberstocken sowie für die Bewohner der Asylbewerberunterkunft zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Bergatreute liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich zum einen um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Norden), zum anderen um den bestehenden Bauhof-Oberstocken und die Asylbewerberunterkunft, welche innerhalb der freien Landschaft nördlich von Bergatreute liegen. Landschaftlich besonders bedeutsam sind die sieben Streuobstbäume, welche als eine Art Eingrünung der bestehenden Gebäude wirken. Die Planfläche weist ein leichtes Gefälle in Richtung Süden auf. Im Westen schließt der überplante Bereich an die Kreisstraße 7938 an, welche den Geltungsbereich von der bestehenden Bebauung des Weilers Oberstocken abgrenzt.
- Da sich das Plangebiet in der freien Landschaft befindet, ist es aus Norden, Osten und Süden aus der freien Landschaft einsehbar. Die bereits genannten Baumbestände, aber auch die

Eingrünungsmaßnahmen im südlichen und westlichen Bereich (Baum-Neupflanzungen) haben eine gewisse Übergangswirkung zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Das Plangebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Flächenanteil dient als Gemeindebedarfsfläche in Form eines Bauhof-Oberstockenes. Zudem befindet sich hier eine Asylbewerberunterkunft. Durch die Auslagerung des Bauhof-Oberstockenes in die freie Landschaft erfahren die Bewohner eine geringere Lärm- und Staubbelastung. Die Fläche liegt zwar in Außenbereich, besitzt allerdings nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion, da durch den vorhandenen Bauhof-Oberstocken und die intensive Landwirtschaft eine eher monotone Gebietswirkung entsteht.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Photovoltaik-Module zur Gewinnung von Strom auf den Dachflächen des bestehenden Bauhof-Oberstocken.

– Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m^2. Da das Gelände nach Süden hin leicht abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

– Nach den Angaben vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden günstig und effizient.

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

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

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die sieben vorhandenen Obsthochstämme im Norden können voraussichtlich nicht erhalten werden. Um den Verlust auszugleichen werden am östlichen sowie nördlichen Rand des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft insgesamt 16 Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Durch die Planung wird eine erweiterte Bebauung nach Norden ermöglicht. Durch die geplanten Neupflanzungen können jedoch negative Effekte auf den Biotopverbund (Vernetzung zwischen den Bäumen im Plangebiet und weiteren Obstbäumen im räumlichen Umfeld) vermieden werden. Im geeignet strukturierten Umfeld finden sich zahlreiche Gehölze sowie weitere Streuobstbestände, die als Fledermaustagesquartier bzw. Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter (z.B. Rabenkrähe) dienen können. Daher kann auch davon ausgegangen werden, dass der Verlust von potenziellen Tagesquartieren von Fledermäusen (Rindenspalten) sowie potenziellen Brutplätzen von zweigbrütenden Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann.
- Im Bereich der bereits bestehenden Bebauung (Bauhof-Oberstocken, Asylbewerberunterkunft) kommt es bei der Durchführung der Planung zu keiner Veränderung für das Schutzgut.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf der öffentlichen Grünfläche sind die kürzlich neu gepflanzten Bäume im Süden und Westen zu erhalten. Zudem sind im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches 7 neue Bäume zu pflanzen. Nach Norden ist die Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke angedacht. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im gesamten Geltungsbereich sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten (weiter westlich bestehen Feuchtlebensräume) wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur 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. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zuletzt wird auf den Dächern der neuen

Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt, um eine weitere Einbindung der Bebauung in die angrenzende Landschaft zu gewährleisten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des geringwertigen Lebensraums Intensivgrünland sowie Rodung von vsl. 3 Obstbäumen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Arbeiten im Bauhof-Oberstocken, Anlieferung von Vereinsgegenständen, Wohnnutzung der Asylbewerber	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

– Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglange kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Eine Einschränkung der Funktionen erfährt der Boden zudem im Bereich des geplanten Retetionsbeckens. Insgesamt kann ein Großteil der Planfläche versiegelt werden, weshalb ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut

entsteht. Im Bereich der bestehenden Bebauung erfährt das Schutzgut keine weitere Veränderung.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

– Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Auf Grund der geringen Flächengröße des Vorhabens und der neuen, ausschließlich kleinflächigen Versiegelung kann davon asugegangen werden, dass die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

– Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser dem neu zu entwickelnden Retentionsbecken im nordöstlichen Plangebiet zuzuleiten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage in Bolanden zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird dem neu zu entwickelnden Retentionsbecken im nordöstlichen Plangebiet zugeleitet.

– Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an an die Leitungen des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet zum Teil weiter unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Erweiterungsbereiches und der geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Durch den Erhalt von größeren Grünstukturen und vorhandenen Bäumen im Plangebiet bleibt ein gewisses Maß an klimarelevanten Zonen (Flächen für Kaltluft- und Frischluftproduktion) erhalten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch regelmäßigen Übungseinsatz der Feuerwehrautos sowie der An- und Abtrasporte der Vereinsmitglieder an die geplante Lagerhalle. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Auch im Erweiterungsbereich der Gemeinbedarfsfläche kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands und dreier Bäume	verminderte Kaltluftproduktion (Grünland), weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Bäume)	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Nutzung des Bauhofs-Oberstocken	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Bauhof-Oberstockennutzung	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringe Beeinträchtigung, da neben den bereits bestehenden Gebäuden (Bauhof-Oberstocken, Asylbewerberheim) neue Bauwerke errichtet werden (Feuerwehr, Lagerhalle für Vereine). Da es sich allerdings um eine eher kleinflächige Erweiterung handelt, ist diese Entwicklung nicht als eine wesentliche Störung für das Landschaftsbild anzusehen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Gebietsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Um eine möglichst konfliktfreie Blickbeziehungen aus der freien Landschaft zu erhalten, wird für die neuen Gebäude eine max. Höhe von 9,00 m festgesetzt. Zudem wird für die Dächer der neuen Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bebauung in der freien Landschaft	–
Entfernung der 3 Obstbäume	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Eingrünung des Plangebietes durch Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen	Wiederherstellung der ursprünglichen Gebäudeeingrünung	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen im nördlichen Teil verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung einer Feuerwehr und einer Lagerhalle für ortsansässige Vereine ermöglicht, wodurch die möglichen Lärmemissionen durch regelmäßige Übungen der Feuerwehr und der Verkehrslärm der An- und Abtransporte der Vereinsmitglieder aus den bewohnten Bereichen ausgelagert wird. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion nur geringfügig weiter beeinträchtigt. Durch die bestehende Bebauung ist dieser Bereich ohnehin in gewissem Maße vorbelastet. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Naherholung werden durch die Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Gehöze sowie durch ergänzende Neupflanzungen im nördlichen Bereich auf ein unerhebliches Maß reduziert.
- Für die geplante Erweiterung bleiben die Geruchs- und Staubimmissionen aus der benachbarten landwirtschatlichen Nutzung unverändert erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung eines Feuerwehrgebäudes und einer Lagerhalle für ortsansässige Vereine	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung von eingrünenden Elementen	+
betriebsbedingt		
Übungen der Feuerwehr, An- und Abfahrt der Vereinsmitglieder	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im nördlichen Planbereich erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die vorhandenen Streuobstbestände und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Der südliche Planbereich ist weiterhin durch den Bauhof-Oberstocken und dem vorhandenen Asylbewerberkomplex bebaut und wird als solches weiter genutzt. Die daraus entstandenen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter bleiben unverändert bestehen.

7.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Bergatreute; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

7.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" (Fassung vom 19.06.2009, rechtsvebindlich seit 27.07.2010) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Es wird davon ausgegangen, dass die im Zuge der rechtsverbindlichen Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen mit Gemeinbedarfsfläche.

7.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

7.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine öffentliche Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im westlichen und südlichen Bereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletten Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 9,00 m (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

7.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

7.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes				
60.10, 60.21	versiegelte Gemeinbedarfsflächen (GRZ von 0,50 plus gesetzlich zulässige Überschreitung um die Hälfte, d.h. 75% der Fläche sind versiegelbar)	3.708	1	3.708
60.50	unversiegelte Gemeinbedarfsflächen (restliche 25%, Freiflächen zwischen den Gebäuden)	1.236	4	4.944
33.41	Grünflächen	1.615	13	20.995
60.21	Straßenfläche	351	1	351
45.30a	Neu zu pflanzende Bäume auf Gemeinbedarfsfläche, 13 Stück, prognostizierter Stammumfang 70 cm	*910*	*8*	*7.280*

45.30b	Neu zu pflanzende Bäume auf öffentlicher Grünfläche, 10 Stück.; prognostizierter Stammumfang 70 cm	*700*	*6*	*4.200*
Erweiterungsbereich (neu überplant)				
33.41	Fettwiese, intensiv genutzt, Abwertung vom Normalwert wegen häufiger Mahd und Düngung	3.333	10	33.330
60.21	Straßenfläche	741	1	741
45.30b	Einzelbaum 4 St.; Stammumfang 80 cm	*320*	*6*	*1.920*
45.30b	Einzelbaum 2 St.; Stammumfang 60 cm	*120*	*6*	*720*
45.30b	Einzelbaum 1 St.; Stammumfang 45 cm	*45*	*6*	*270*
	Summe Bestand	10.984		78.459

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	versiegelte Gemeinbedarfsflächen (GRZ von 0,55 plus gesetzlich zulässige Überschreitung, jedoch maximal bis 0,80, d.h. 80% der Fläche sind versiegelbar)	6.081	1	6.081
60.50	unversiegelte Gemeinbedarfsflächen (restliche 20%, Freiflächen zwischen den Gebäuden)	1.537	4	6.148
60.21	Straßenflächen	972	1	972
33.41	Öffentliche Grünflächen	2.326	13	30.238
41.22	Buchenhecke	68	14	952
45.30a	*3 Bäume auf Gemeinbedarfsfläche (vor kurzem gepflanzt, als zu erhaltend festgesetzt, Ansatz wie bei rechtsverbindlichem BP, siehe oben)*	*210*	*8*	*1.680*
45.30b	*5 Bäume auf öffentlicher Grünfläche (vor kurzem gepflanzt, als zu erhaltend festgesetzt, Ansatz wie bei rechtsverbindlichem BP, siehe oben)*	*350*	*6*	*2.100*
45.30b	*Einzelbaum, Neupflanzung auf öffentlicher Grünfläche, 7 St., prognostizierter Stammumfang 70 cm*	*490*	*6*	*2.940*
	Summe Planung	10.984		51.111

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51.111
Summe Bestand	78.459
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	–27.348

7.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 27.348 Ökopunkten.

7.2.4.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

7.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m^2 mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

7.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in der Gemeinbedarfsfläche vollständig versiegelbare Fläche (GRZ 0,55 plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte, aber maximal bis 0,80):
  $7.686 \cdot 0{,}80 = 6.081\ m^2$
- festgesetzte Verkehrs-/Straßenflächen: $972\ m^2$

Von dieser Gesamtfläche von $7.053\ m^2$ muss die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Versiegelung sowie die bereits bestehende Straßenfläche ("Kreisstraße 7938": $741\ m^2$) abgezogen werden. Gemäß dem Bebauungsplan "Bauhof – Oberstocken" sind folgende Flächen bereits versiegelbar:

– in der Gemeinbedarfsfläche vollständig versiegelbare Fläche (GRZ 0,50 plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte, d.h. 0,75): 4.944 · 0,75 = 3.708 m²

– festgesetzte Verkehrs-/Straßenflächen: 351 m²

Bei Abzug von 741 m² + 3.708 m² + 351 m² = 4.800 m² von der o.g. maximalen Versiegelung von 7.053 m² ergibt sich eine max. Neuversiegelung von 2.253 m².

Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	2.253	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	24.017
Summe	**2.253**				**24.017**

7.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 24.017 Ökopunkten.

7.2.4.11 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten zusätzlichen Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist, eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

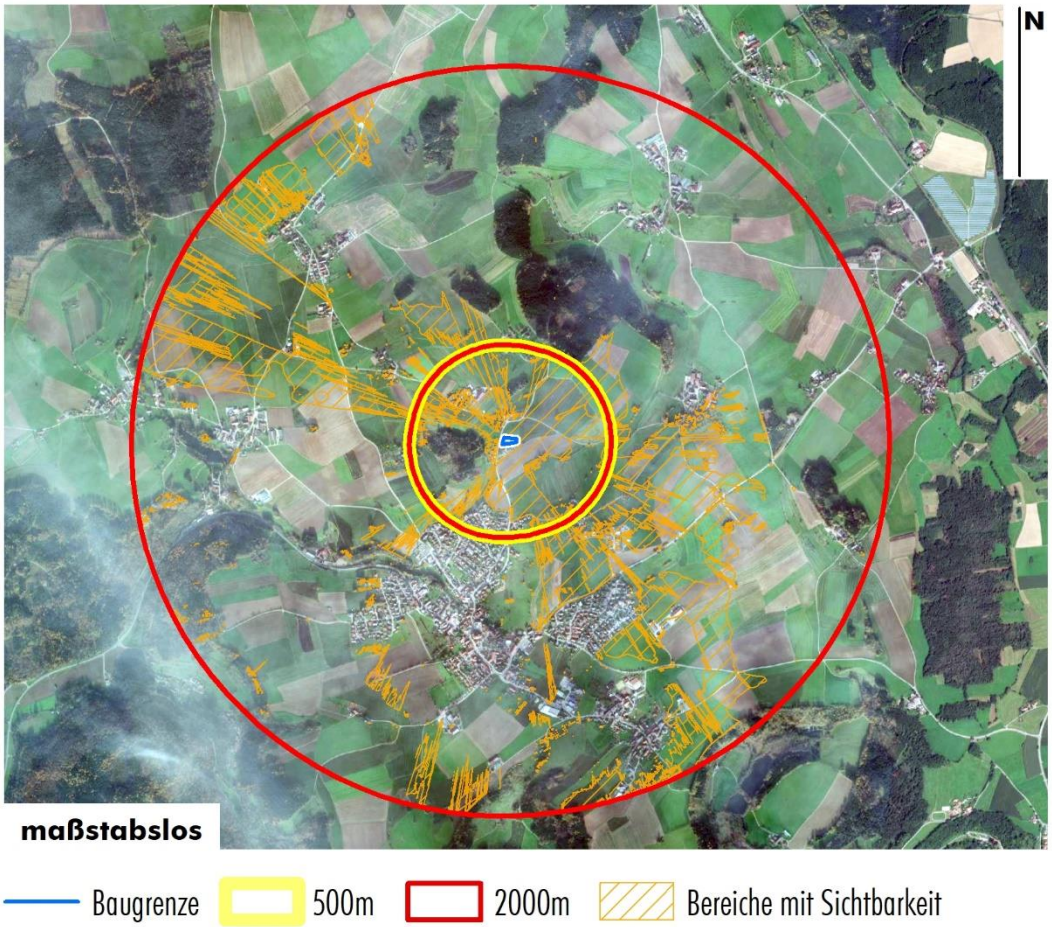
Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Abgrabungsflächen (Retentionsmulde (Abgrabungs- u. Auffüllflächen))	299	2-3-3 (2,666)	0-1-1 (0,66)	6,66	1.991
Summe	**299**				**1.991**

7.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

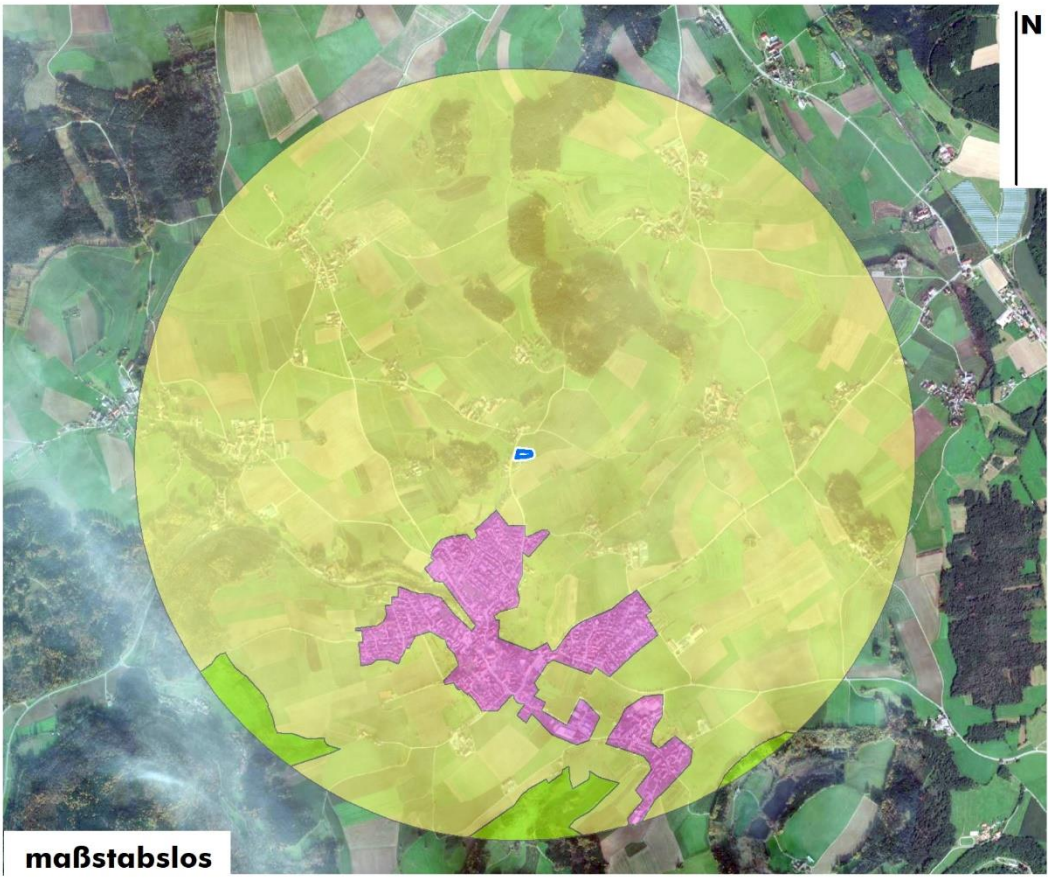
– Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)

– Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von

500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



– Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der drei Raumeinheiten umfasst den Hauptort Bergatreute (siehe u. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Der zweite und größere Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie mehreren kleineren Waldflächen handelt. Die dritte und kleinste Raumeinheit wird in Bezug auf ihre Bedeutung für das landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" (Nr. 4.36.074) handelt. Dieses weist einen hohen landschaftsästhetischen sowie Erholungs-Wert auf.



Bewertung der Raumeinheiten Raumeinheit 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich ein neues Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet wird, die Gebäudehöhe auf 9,00 m begrenzt bleibt und zudem durch öffentliche Grünflächen mit Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen eine Eingrünung erfolgt, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,5.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungs-koeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0	2	362.314	3	0	4	0,5	0,2	0,1	10.869

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
0	2	1.368.052	3	5.909	4	0,5	0,1	0,1	20.639

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 31.508

7.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

7.2.4.14 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf zwei externen Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 759/3 und Teil der Fl.-Nr. 859/7, Gemarkung Bergatreute) ausgeglichen.

7.2.4.15 Die Ausgleichfläche 1 (Fl.-Nr. 759/3) wird momentan als Weide genutzt. Insgesamt stocken sieben Stieleichen auf der Fläche. Im westlichen Bereich stocken im Bereich einer Geländekante zwei ältere sowie eine junge Stieleiche, die als Gruppe von Saumvegetation (überwiegend Brennessel, Klettenlabkraut, vereinzelt Echte Nelkenwurz) und einigen aufkommenden Gehölzen (Esche, Roter Hartriegel) umgeben sind. Westlich und Nördlich dieser Gehölzgruppe bestehen Trittschäden, sodass hier nur sehr lückige bzw. stellenweise keine Vegetation vorhanden ist. Die Vegetation des umgebenden Grünlands setzt sich aus Gräsern (u.a. Rispengräser, Trespe, Wiesen-Knäuelgras, Ruchgras) und Kräutern zusammen, wobei die Kräuter den Bestand dominieren. Häufig vertreten sind hierbei Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Bärenklau, Wiesen-Kerbel, Rot-Klee, Löwenzahn, Spitzwegerich, Wiesen-Labkraut, Ehrenpreis, Gewöhnliches Hornkraut. Vereinzelt kommen Wiesen-Ampfer und Kuckucks-Lichtnelke vor. Im östlichen Randbereich wird ein Streifen des Grünlands gemäht. In die-

sem Bereich setzt sich die Vegetation neben Gräsern vor allem aus Klee, Scharfer Hahnenfuß, Gänseblümchen, Löwenzahn und Spitzwegerich zusammen. Der östliche Randbereich der Fläche ist gegenüber dem als Weide genutzten Bereich ausgezäunt. Hier stocken vier junge Stieleichen und wenige junge Sträucher (Brombeere, Gewöhnliches Pfaffenhütchen). Ansonsten besteht die Vegetation hier überwiegend aus Gräsern (u.a. Wiesen-Knäuelgras), Brennessel und Wiesen-Labkraut. Folgende Maßnahme ist auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind auf der gesamten Fläche 40 regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

7.2.4.16 Die Ausgleichfläche 2 (Fl.-Nr. 859/7) wird momentan intensiv als Grünland genutzt. Der Bestand wird von Obergräsern dominiert. Zudem kommen folgende Kräuter vor: Weiß-Klee, Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Gänseblümchen, Hirtentäschel, Wiesenkerbel und Spitzwegerich. Auf Grund der bisherigen intensiven Nutzung weist die Fläche ein hohes Aufwertungspotenzial bezüglich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit auf. Im Landschaftsplan ist im östlichen Randbereich der Fläche eine Eingrünung des Ortsrandes dargestellt. Zudem ist die Fläche im "Fachplan landesweiter Biotopverbund" als Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte und teilweise für feuchte Standorte dargestellt und daher auch im Sinne der Vernetzung vorhandener Biotope als sinnvolle Ausgleichsfläche zu bewerten. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Am südlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche sind naturnahe Feldhecken in Teilabschnitten und mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern und naturnahen Saumstrukturen anzulegen. Die Sträucher sollten in einem Raster von 1,5 m × 1,5 m, in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art gepflanzt werden. Bei der Pflanzung sollten Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche und Gemeiner Schneeball verwendet werden. Zur Entwicklung naturnaher Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldhecken/-gehölze alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mahdguts).

Die Feldhecken/-gehölze sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

- Zur Entwicklung von Streuobstbeständen werden im zentralen und östlichen Bereich 35 regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche 1 sind als Extensivgrünland zu entwickeln- Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

7.2.4.17 Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Ausgleichsfläche 1 Fl.-Nr. 759/3

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche 1)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	intensiv genutzte Fettwiese	6.400	8	51.200

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche 1)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstbestand auf extensiv genutzter Fettwiese	6.400	13+4=17	108.800

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	108.800
Summe Bestand	51.200
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+57.600

Ausgleichsfläche 2 Fl.-Nr. 859/7

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche 1)	Fläche in m2	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	intensiv genutzte Fettwiese	12.768	8	102.144

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche 1)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstbestand auf extensiv genutzter Fettwiese	7.111	13+4=17	120.887
33.41	Fettwiese/-weide mittlerer Standorte	749	13	9.737
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (strukturreich)	933	14	13.062
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren)	3.975	16	63.600
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				207.286
Summe Bestand				102.144
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+105.142

7.2.4.18 Die Maßnahmen auf der zweiten Ausgleichsfläche ergeben eine Aufwertung von insgesamt 105.142 Ökopunkten. Hiervon werden der vorliegenden Planung 27.751 Ökopunkte zugeordnet. Die verbleibende Zahl an Ökopunkten (77.391) wurde bereits dem Bebauungsplan "Ortsmitte II" zugeordnet.

7.2.4.19 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	−27.348
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−24.017
Ausgleichsbedarf Retetionsbereich	−1.991
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	−31.508
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nr. 759/3	+57.600
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nr. 859/7	+27.751
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	–487

7.2.4.20 Ergebnis: Durch die o.g. Maßnahmen wird der Ausgleichsbedarf als erbracht angesehen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplangetroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

7.2.5.1 Der jetzige Standort ist bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof vorgesehen. Durch die räumliche Zusammenfassung der Gemeinbedarfseinrichtungen Feuerwehr, Bauhof und Lagerhalle für Vereinsutentisilien an einem Standort sollen die sich aus dem Betrieb der Nutzungen ergebenden, erheblichen Synergieeffekte genutzt und gefördert werden. Der Standort ist gut erreichbar und befindet sich in der Nähe des Ortes Bergatreute. Er eignet sich somit in besonderer Weise für die vorgesehenen Nutzungen. Es wurden daher keine weiteren Standorte in der Gemeinde Bergatreute geprüft.

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

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

7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

7.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.04.2017 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 18.05.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (Geotechnik), dem Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Artenschutz, Biotopverbund, Insektenschutz, Bodenschutz, Abwasser und Grundwasser.
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. (zur Eingrünung und zu den Ausgleichsflächen) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (Rechtsgrundlagen im Umweltbericht), Naturschutz (zur Selbstverpflichtungserklärung, zum Erhaluntgsgebot und Pflanzgebot von Bäumen, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zu den Ausgleichsflächen/-maßnahmen, zum

Kompensationsverzeichnis und zum Überschuss an Ökopunkten), Artenschutz (zu Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen) sowie zum Bodenschutz (zum Eingriff in den Boden, Hinweis zu Bodenschutzmaßnahmen)

- Stellungnahmen im Rahmen der zweiten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Naturschutz (zur Zurücknahme des Geltungsbereiches, Wegfall der öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung, Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild, Festlegung einer Dachbegrünung auch für Pultdächer, Aktualisierung des Umweltberichtes), Bodenschutz (zur Bewertung des Bodens und des Eingriffes in den Boden im Umweltbericht), sowie zum Straßenbau (zu Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser zur Straße, zur Entwässerung, zu Bepflanzungen im Straßenbereich, Verkehrslärmimmissionen, Schallschutzmaßnahmen sowie zu Versorgungs- und Abwasserleitungen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Bauhof" des Büros Sieber in der Fassung vom 26.06.2017 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

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

7.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

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

7.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Bergatreute als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

7.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

7.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungsystem.

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

7.3.5.1 Durch die vorliegende Planung wird der vor acht Jahren aufgestellte Bebauungsplan "Bauhof-Oberstocken" (Geltungsbereich 0,69 ha) insbesondere in Bezug auf die GRZ (Erhöhung um 0,05), die festgesetzte Gebäudehöhe (9,00 m) sowie die Zweckbestimmung (Ergänzung von Gebäuden und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke) geändert. Zudem erfolgt eine Erweiterung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche um etwa ein Drittel nach Norden. Entlang der Nordgrenze des Erweiterungsbereichs wird anders als bisher eine Grünfläche zur Eingrünung der Bauflächen festgesetzt. Der überplante Bereich umfasst 1,10 ha.

7.3.5.2 Der Planbereich befindet sich im Bereich des Weilers "Oberstocken" nördlich des Hauptortes Bergatreute und grenzt unmittelbar östlich an die Kreisstraße 7938 ("Waldseer Straße") an. Das überplante Gebiet liegt innerhalb der freien Landschaft; der südliche Geltungsbereich ist durch Bestandsbebauung geprägt (Bauhof, Asylbewerberunterkunft), der nördliche Bereich durch eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen. Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich der Kreisstraße bestehen einige wenige Wohngebäude. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Streuobst als hochwertiger Lebensraum, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

7.3.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch die offene und weit einsehbare Lage in der freien Landschaft sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch einen vollständigen Verlust der vorhandenen Streuobstbäume. Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu gestalten, wird der Großteil der vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Zudem erfolgen im Bereich des Retentionsbeckens Neupflanzungen. Hierdurch behalten die Flächen einen gewissen Lebensraumwert; gleichzeitig wird eine naturnahe Eingrünung des Plangebietes geschaffen bzw. erhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung wird eine Dachbegrünung für Pult- und Flachdächer festgesetzt.

7.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 84.864 Ökopunkten wird auf zwei externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 759/7 und einem Teil der Fl.-Nr. 859/7 der Gemarkung Bergatreute kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fl.-Nr. 759/7 vorgesehen: Entwicklung von Extensivgrünland und Anlage einer Streuobstwiese jeweils auf der

gesamten Fläche. Auf der Fl.-Nr. 859/7 findet ebenfalls eine Grünlandextensivierung statt. Enlang der westlichen und südlichen Grenze der Fläche sollen Feldhecken/Feldgehölze mit ausgedehnten Saumbereichen gepflanzt werden. Auf etwa zwei Drittel der Fläche wird zudem ein Streuobstbestand entwickelt.

7.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der nördliche Teil der überplanten Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Zudem bleiben die Streuobstbäume weiterhin bestehen. Im südlichen Plangebiet erfolgt weiterhin eine Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof sowie durch die Bewohner der Asylbewerberunterkunft. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8 Begründung – Sonstiges

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.1.2 Die Flächen befinden sich im Gemeindeeigentum.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,10 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,77	70,0 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,10	9,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,23	20,9 %

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: NetzeBW, Biberach an der Riß

8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

8.2.2.6 Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Planänderungen

8.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Bergatreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.02.2018 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzungen zur Begründung zum Umweltbericht, der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und des Konzepts zur Grünordnung
- Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen (z.B. Herstellung Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Text)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

8.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Bergatreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.06.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.07.2020 enthalten):

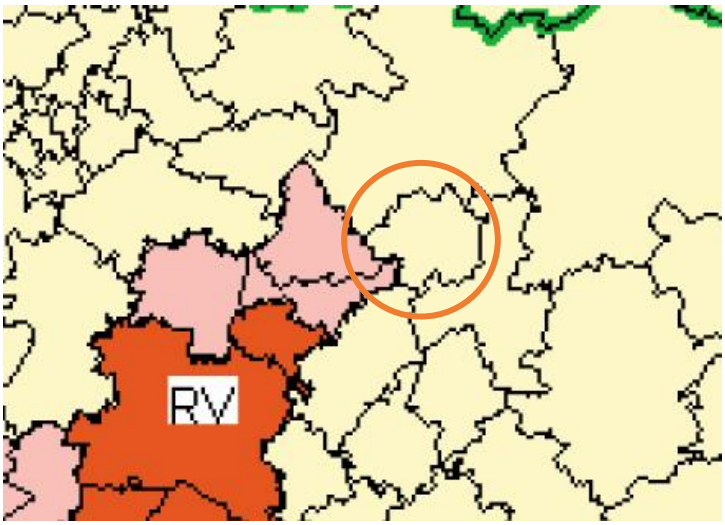
- Änderung des Geltungsbereiches durch Rücknahme auf Flurstücksgrenze des Fl.St. 1539/3 im Norden
- Verschiebung der nördlichen Zufahrt mit Anpassung aller davon betroffenen Planzeichen
- Aufnahme der Festsetzung "Dachbegrünung"
- Aufnahme der Festsetzung "Pflanzung"
- Anpassungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und dem Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

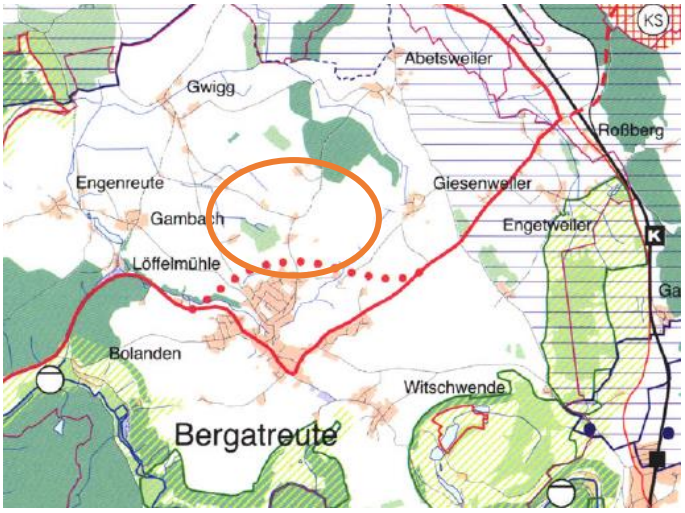
8.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Bergatreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.04.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2021 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung "Dachbegrünung" um das Wort "Pult-" sowie Anpassung der genannten Dachneigung
- Anpassungen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung und dem Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

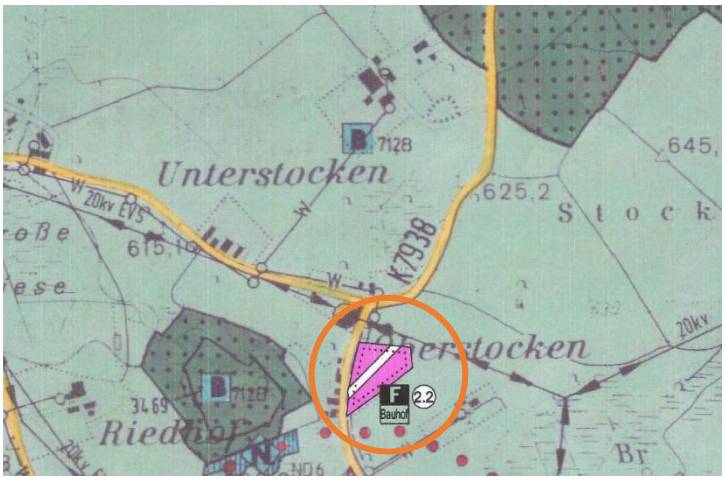
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof



Blick von der K 7938 in Richtung Bergatreute auf die Bushaltestelle sowie das Gebäude Fleischer

Blick in Richtung Norden auf den westlichen Bereich des Plangebietes

Blick auf die bestehenden Streuobstbäume im Nordosten des Plangebietes

Blick auf die Lagerflächen des Bauhofs im Süden des Plangebietes

Blick auf die zum Bauhof gehörenden Gebäude, das Gebäude Fleischer sowie die vorübergehende Asylbewerberunterkunft (rechter Bildrand)

Blick Süden auf die provisorische Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2017. Der Beschluss wurde am 28.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 15.05.2017 bis 29.05.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.07.2018 bis 10.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 13.11.2017 Entwurfsfassung vom 11.08.2017; Bekanntmachung am 29.06.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 09.06.2020 (Billigungsbeschluss vom .....; Bekanntmachung am .....) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 27.04.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.12.2017 (Entwurfsfassung vom 11.08.2017.; Billigungsbeschluss vom 13.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Anschreiben vom .....) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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

Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof-Oberstocken" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	11.08.2017
Plan geändert am:	22.01.2018
Plan geändert am:	09.06.2020
Plan geändert am:	14.04.2021

Planer:

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

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J.Lagoda)

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