

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 19.07.2021

Gemeinde Bergatreute Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof - Oberstocken"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof - Oberstocken" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 11.08.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof - Oberstocken" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Ein Ausgleich ist nur für die Erweiterung notwendig. Flächen, die der Gemeinde als Ausgleich dienen könnten, sind noch nicht bekannt.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen. Hierbei ist eine qualifizierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Es wird empfohlen die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Sigmaringen und Ravensburg vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des bisher bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnung "Bauhof Oberstocken" und seiner damals festgelegten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (= vgl. E/A-Abarbeitung zu BP Bauhof Oberstocken 2011 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - insbesondere Baumpflanzungen von Laub- /Obstbäumen zur Einbindung in die Landschaft, Pflanzung von Vogelschutzgehölzen und öffentliche Grünfläche mit naturnaher Ausgestaltung des Retentionsbereichs/Regenrückhaltebecken etc.) ist zu prüfen, ob diese bislang umgesetzt wurden, ob sie durch die neue Planung tangiert werden bzw. wie diese ggf. mit der Neuplanung in Einklang zu bringen sind (Gesamtkonzept alte und neue Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen).

Ggf. kann ein Verlust vom Streuobstbestandes durch Pflanzung von Hochstammstreuobst im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

Stellungnahme vom 04.01.2018 zur Fassung vom 11.08.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die Sicherstellung, Umsetzung sowie Berücksichtigung zeitlicher Vorgaben von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist Aufgabe der Gemeinde.

Für das weitere Verfahren ergibt sich, dass die Gemeinde sicherzustellen hat, dass die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 26.06.2017, Planungsbüro Sieber (vgl. u.a. Hinweise, Ziff. 4, S. 13, 14 "Artenschutz") bei Umsetzung der Planung eingehalten und dauerhaft gesichert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Durchführung und Sicherung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, § 1 a BauGB

In der Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde sind nachvollziehbar die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Flst.Nr. 759/3 und Flst.Nr. 859/7 mit Zuordnungsanteil an Ökopunkten für die Planung sowie deren Ausführung mit Monitoring und Sicherung darzustellen.

Ggf. ist auch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen, deren Wirksamkeit und Erhalt in der Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde festzuhalten, wenn diese auf Flächen der Gemeinde vorgesehen sind (vgl. Ziff. 1.1).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Bergatreute berücksichtigt.

Stellungnahme:

2. Anregungen und Bedenken

2.1 E/A-Bilanzierung und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Die E-/A-Bilanzierung ist mit den vorgelegten Berechnungen/Ansätzen so noch nicht ganz schlüssig:

– In der Tabelle der E/A-Bilanzierung unter Kapitel 7.2.4.5, S. 40 kann die Pflanzung von 13 Bäumen nicht nachvollzogen werden:

45.30a	Neu zu pflanzende Bäume auf Gemeindebedarfsfläche, 13 Stück, prognostizierter Stammumfang 70 cm	7.280 Ökopunkte
--------	---	-----------------

– Unter Kapitel 7.2.4.17 zu Ausgleichsfläche 1, Flst.Nr. 759/3 wird eine Aufwertung von 57.600 Ökopunkten ermittelt. In der Gesamtbilanzierung unter Kapitel 7.2.4.19 werden für die Aufwertung der zugeordneten Fläche, Flst.Nr. 759/3 lediglich 49.289 Ökopunkte anstelle von 57.600 Ökopunkten verrechnet? Bei einer Verrechnung von 57.600 Ökopunkte würde der Überschuss + 8.311 Ökopunkte betragen. Es wird hierzu auch auf den Zuordnungspunkt unter Ziff. 3.1, S. 11 der Unterlagen verwiesen.

– Unter Kapitel 7.2.4.17 zu Ausgleichsfläche 2, Flst.Nr. 859/7 wird eine Aufwertung von 105.142 Ökopunkten ermittelt. Unter Kapitel 7.2.4.18, erster Satz steht ein Aufwertungsbetrag von 105.688 Ökopunkten. Wir gehen davon aus, dass es sich hier um einen Zahlenfehler handelt. Daraus folgt, dass auch der Betrag der verbleibenden Ökopunkte von 82.448 nicht stimmt; diese müsste 77.391 Ökopunkte betragen, welche dem BP "Ortsmitte II", Bergatreute zugeordnet wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden zur Kenntnis genommen.

Wie im Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bei der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter dem Punkt "Grünordnung" (S. 11) entnommen werden kann, ist je 300 m² Grundstücksfläche ein hochgewachsener Baum zu pflanzen. Dies macht eine Gesamtzahl

von 23 Bäumen. Zehn dieser Bäume werden im Plan dargestellt. Die verbleibenden 13 Bäume werden nur schriftlich erwähnt, fließen jedoch in die aktuelle Bilanzierung mit ein.

Die Anmerkungen zu den generierten Ökopunkten der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 759/3 werden zur Kenntnis genommen und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Den Anmerkungen zu den generierten Ökopunkten der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 859/7 wird zugestimmt und die Bilanzierung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Die Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsfläche 2 (Flst.Nr. 859/7) unter Kapitel 7.2.4.16, 3. Spiegelstrich, S. 48

"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) gemäht. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen" sollte ergänzt werden: "...Damit ein Aussamen erfolgen kann sollte das Mahdgut erst nach 2 oder 3 Tagen abgeräumt werden".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Entfernung des anfallenden Mahdguts auf der Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

2.2 BP "Bauhof Oberstocken", öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 30.08.2011

Wir weisen darauf hin, dass es zum BP "Bauhof Oberstocken" einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 30.08.2011 gibt. Darin wurde eine externe Ersatzmaßnahme "Extensivierung Nasswiese" mit Bewirtschaftungsvertrag durch die Gemeinde festgelegt, welche anteilig dem BP zugeordnet wurde. Es ist nicht ersichtlich, wie diese inhaltlich berücksichtigt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur externen Ausgleichsfläche des BP "Bauhof Oberstocken" wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Bei der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans wird in der Bilanzierung davon ausgegangen, dass für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Ausgleich umgesetzt wurde. Diesbezüglich wurde die Begründung erweitert. Eine mögliche Erweiterung auf der Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde im Zuge der aktuellen Bilanzierung berücksichtigt und wird durch die Zuordnung der notwendigen Ausgleichsflächen vollständig abgedeckt. Da es sich um eine neu ausformulierte Bilanzierung handelt, ist eine Berücksichtigung der ursprünglichen externen Ausgleichsmaßnahme nicht notwendig.

Stellungnahme:

3. Hinweise

3.1 Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde, Herrn Maucher zu übermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Einbuchung der Eingriffsfläche sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen in das Kompensationsverzeichnis werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Bergatreute nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme:

3.2 Überschuss von Ökopunkten

Der voraussichtlich bestehende Überschuss von + 8.311 Ökopunkten kann für anderweitige Bauvorhaben der Gemeinde Bergatreute zur Verfügung gestellt werden. Erst ab 10.000 Ökopunkte können diese in das Ökokonto übertragen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Einbuchung der überschüssigen Ökopunkte wird zur Kenntnis genommen. Eine Zuordnung der verbleibenden 8.311 Ökopunkten zu einem Bauvorhaben gibt es nicht. Da die Punktzahl unter 10.000 Ökopunkten liegt, ist eine Einbuchung in das gemeindliche Ökokonto nicht möglich.

Stellungnahme vom 15.06.2021 zur Fassung vom 14.04.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Keine Bedenken

Anregungen

1. Festsetzung 3.1 Lage der Ausgleichsfläche:

Die Festsetzung 3.1 ist bezüglich des Begriffs "Streuobstbestände" fachlich zu unbestimmt. Mit dem Begriff werden sowohl extensiv genutzte Bestände von Mittelstammbäumen als auch Hochstammbäumen von Obstbäumen umfasst. Die Eingriffsregelung im Kreis Ravensburg bedient sich

der Ökokontoverordnung zur Definition von "Streuobstwiesen". Ökopunkte können für den Ausgleich nur generiert werden, wenn Hochstammobstbäume gepflanzt werden. Es wird gebeten hier eine begriffliche Präzisierung auf S.13 vorzunehmen, entweder die Bezeichnung "Streuobst-Hochstammbestände" oder "Streuobstwiesen mit Hochstämmen".

Weiterhin fehlt in der Spiegelstrichaufzählung, dass die Streuobsthochstammobstbäume regelmäßig geschnitten und auftretender Mistelbefall beseitigt werden muss.

2. Turmfalkenkasten

Sofern die Fledermausschutzmaßnahme mit Ersatzkästen es zulässt, wäre es hilfreich am Feuerwehrturm einen Turmfalkenkasten aufzuhängen. Diese Frage sollte vom artenschutzrechtlichen Fachplaner geprüft werden, da in Einzelfällen der Turmfalke auch schon Fledermäuse an Gebäuden gejagt und geschlagen hat und hier keine Konflikte auftreten dürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es wird die Bezeichnung "Streuobst-Hochstammbestände" sowie die Pflege der Hochstämmen im Bebauungsplan ergänzt.

Der Hinweis auf einen möglichen Turmfalkenkasten am Feuerwehrturm wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde prüft die Möglichkeit bzw. einen potenziellen Konflikt mit den Fledermausschutzmaßnahmen. Sollten keine Bedenken des Fachgutachters bestehen, wird die Gemeinde einen Turmfalkenkasten entsprechend anbringen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

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.

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, rechtsverbindlich 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.

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 Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

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 ultraviolettem 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)

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.

Durch die o.g. Maßnahmen wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Die im Nordosten bestehenden Streuobstbäume sollten wenn möglich erhalten und in die Planung mit eingebunden werden. Sollte der Erhalt der Bäume nicht möglich sein, ist eine Untersuchung im Sinne des Artenschutzes notwendig.

Der Textteil des bestehenden Bebauungsplanes kann für die Erweiterung übernommen und um die Gegebenheiten der Erweiterung ergänzt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies eintritt, ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen und sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen verbleiben, bedarf es immer der Ausnahme.

Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich befinden sich Streuobstbäume der Pr. 1 nach der Zielartenkartierung. Sind besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch notwendige Fällungen betroffen, sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Dies ist mit Standardmethoden zu dokumentieren und gegebenenfalls mittels CEF-Maßnahmen auszugleichen. Der Streuobstbestand dient insbesondere als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse und sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

Es ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. § 44 BNatSchG). Zudem ist die Rodung außerhalb der Vegetationszeit, also in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Insektenschutz

Es sollte für die Errichtung der weiteren Gebäude (Lagerhalle, Feuerwehrgebäude und notwendiger sonstiger Anlagen) eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt werden.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LED's in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung.

Bereits im bestehenden Bebauungsplan "Bauhof – Oberstocken" (2011) wurde als Minimierungsmaßnahme die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für die Beleuchtung des Betriebsgeländes festgesetzt (vgl. M4 BP Bauhof – Oberstocken, 2011).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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 Geltungsbereiches 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 Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen. Um die bestehende Bebauung wurden jedoch in der jüngeren Zeit Baumpflanzungen vorgenommen (5 Bäume entlang 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 Eingrünungstreifen 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 25.04.2017 des Regierungspräsidiums Freiburg:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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

Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz und Altlasten:

Stellungnahme:

Hinweise

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden

Bei der Bauausführung ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen". <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden kann z.B. durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen. Begleitung und Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft werden empfohlen.

Altlasten:

Keine Bedenken.

Stellungnahme vom 04.01.2018 zur Fassung vom 11.08.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

1. Bedenken und Anregungen

Auf S. 32 und 33 des Textteils wird beschrieben, dass der Versiegelungsgrad und die Eingriffsstärke für das Schutzgut Boden gering sind und nach Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein unerheblicher Eingriff ins Schutzgut Boden verbleibt. Diese Beurteilung ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht richtig, da durch den BP ein Versiegelungsgrad von bis zu 0,8 GRZ möglich wird und zudem im Bereich der notwendigen Retentionsbecken ebenfalls in den Boden eingegriffen wird und deshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich sind. Die Beurteilungen des Eingriffes in den Boden sind zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

2. Hinweise

Es wird gebeten, den Bodenschutz im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Folgende Hinweise könnten noch mit aufgenommen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 09.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen.

S. 28: Bei einer Bewertung des Bodens mit 2-3-3 ergibt sich nicht eine mittlere Bedeutung sondern eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auf S. 33 und 34 des Textteils wird beschrieben, dass der Versiegelungsgrad und die Eingriffsstärke für das Schutzgut Boden nur von mittlerer Bedeutung sind. Diese Beurteilung ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht richtig, da durch den BP ein Versiegelungsgrad von bis zu 0,8 GRZ möglich wird und zudem im Bereich der notwendigen Retentionsbecken ebenfalls in den Boden eingegriffen wird und deshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich sind. Die Beurteilungen des Eingriffes in den Boden sind zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Schutzgut Boden wird entsprechend der Auffassungen des Sachgebietes Bodenschutz im Bebauungsplan angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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 Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Hanglänge 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, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Eine Einschränkung der Funktionen erfährt der Boden zudem im Bereich des geplanten Retentionsbeckens. 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.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Erschließung der Erweiterung muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. WHG §§ 55 (2)

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. WG § 46 (1)

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. WHG § 55 (2)

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

GE:

Die Versickerung bzw. Einleitung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis, dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Hiervon kann u.a. abgewichen werden, wenn Dachflächen kleiner als 500 m² sind und aus dem Betrieb keine Schadstoffe emittiert werden. Es muss überprüft werden ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Aus abwassertechnischer Sicht wird für den gewerblich genutzten Bereich vorgeschlagen, das Regenwasser von Straßen und Umschlagplätzen u. ä. der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen. WG § 48.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig. WHG § 55 (1)

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (WHG § 9) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3.

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. WHG § 55 (1)

2. Hinweise

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Absatz 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN-, EN-Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berücksichtigt werden.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

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

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

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2017 des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bauvorhaben bestehen von Seiten der Oberen Schussentalgruppe keine Einwände.

Im westlichen Bereich des Grundstückes verläuft eine Wasserleitung mit Durchmesser 150 mm aus PVC. Es wird empfohlen, diese im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes über ein Leitungsrecht zu sichern.

Hinweis:

Sollten Sie während der Bauphase auf Wasserleitungen treffen, dürfen diese gemäß der WV-Satzung § 14 Abs. 5 nicht überbaut werden. Hier ist umgehend mit dem Wasserversorgungsverband Kontakt aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer Ausfertigung Ihrer Entscheidung.

Stellungnahme vom 06.12.2017 zur Fassung vom 11.08.2017 des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe:

Stellungnahme:

Erschließung mit Trinkwasser ist gesichert.

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die bestehende Wasserleitung DN 150 mm darf nicht überbaut werden und sollte dinglich gesichert werden

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Für die bestehende Wasserleitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Sie befindet sich zudem im Bereich der Einschränkung baulicher Anlagen. Eine ausreichende Sicherung kann somit vorausgesetzt werden.

Stellungnahme vom 15.06.2021 zur Fassung vom 14.04.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Hinweise

Bitte um Differenzierung: wird das Niederschlagswasser versickert oder gespeichert und anschließend in die Vorflut abgegeben.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Wie im Bebauungsplan in den Festsetzungen zum Retentionsbereich und zum Umgang mit Niederschlagswasser in den Flächen für den Gemeinbedarf bereits beschrieben, wird das auftreffende Niederschlagswasser in den zu entwickelnden Retentionsbereich eingeleitet, dort über einen bewachsenen Bodenfilter versickert, um dann in einen Vorfluter abgeleitet zu werden. Das Schmutzwasser wird dabei getrennt (Trennsystem) vom Niederschlagswasser über die öffentlichen Kanäle abgeleitet. Im Bebauungsplan werden keine privaten Flächen festgesetzt, daher sind private Flächen hierfür nicht zu berücksichtigen. Der Verweis auf die Ableitung von Abwasser über die Regenwasserkanalisation, nicht zulässiger Arbeiten sowie der Verwendung von Drainagen wird im Bebauungsplan unter den ergänzenden Hinweisen aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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 ausgegangen 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 die Leitungen des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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 Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Grünstrukturen 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 Abtransporte 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 04.01.2018 zur Fassung vom 11.08.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken

Erhaltungsgebot/Pflanzgebot von Bäumen

Wir verweisen auf die Aussagen unter Kapitel 7.3.5.4, S. 52 zum Schutzgut Landschaftsbild. Darin wird beschrieben, dass, um die Beeinträchtigungen durch die offene und weit einsehbare Lage in der freien Landschaft sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume möglichst gering zu halten, ein Großteil der vorhandenen Bäume als "zu erhalten" festgesetzt werden sollte. Ebenfalls wird in der Begründung zum FNP unter Kapitel 4.2.2.1, S.15 "Schutzgut Arten und Lebensräume" ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die 4 nördlichen Bäume (3 im Bauquartier, 1 in der öffentlichen Grünfläche) erhalten bleiben.

Es wird daher dringend angeregt, die drei großen Hochstammobstbäume am Nordrand des Plangebietes aus dem Baufenster herauszunehmen und im BP ebenfalls als "zu erhalten" festzusetzen. Ebenfalls sollten südöstlich, im öffentlichen Grünstreifen, auch Pflanzgebote in Form von Bäumen oder Hecken festgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Pflanzgebot wird zur Kenntnis genommen. Bei den Angaben im Punkt 7.3.5.4 handelt es sich noch um eine ältere Ausführung der Zusammenfassung. Da sich die Gegebenheiten während des Bauleitplanverfahren geändert hatten (Aufnahme des Retentionsbeckens) mussten Umplanungen durchgeführt werden. Die vorhandenen Streuobstbäume können somit nicht erhalten werden. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Eine Eingrünung auf der südöstlichen Grünfläche ist auf Grund einer Breite zwischen Baugrenze und Geltungsbereich von ca. 3 m nicht sinnvoll. Die Gehölze könnten sich nicht ausreichend entwickeln und es wäre eine ständige Pflege erforderlich.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 09.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Es bestehen weiterhin Bedenken, da die vorgelegte Planung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. In der vorgelegten Abwägung vom 09.06.2020 wird dies nicht ausreichend berücksichtigt.

Bedenken und Anregungen

Änderung Geltungsbereich BP/Ergebnisvermerk vom 05.06.2020

Es fand am 05.06.20 mit Vertretern des LRA, der Gemeinde und dem verantwortlichen Büro eine Besprechung statt, da der Geltungsbereich des BP geändert werden soll. Durch die Zurücknahme des Geltungsbereiches entfällt die öffentliche Ortsrandeingrünung nach Norden.

Im Ergebnisvermerk vom 05.06.2020 wurden u.a. folgende Punkte zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Wegfall der Eingrünung festgehalten:

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird das geplante Feuerwehrgebäude in das Gelände eingegraben, so dass vermutlich nur die Hälfte des Gebäudes (ca. 3 m) über der Geländeoberkante sichtbar wird. Zudem soll das Gebäude ein Pultdach erhalten, welches in Richtung Norden abfällt. Dieses soll begrünt werden. (vgl. Anlage: Ergebnisvermerk)

Lt. Abwägungsprotokoll/Beschlussvorlage der Gemeinde vom 09.06.2020 wurden diese Punkte in den aktuellen BP-Unterlagen größtenteils nicht berücksichtigt.

Im BP ist die Höhe für das Feuerwehrgebäude nicht reduziert worden und es gibt keine Regelung der Dachform (Pultdach.) Deshalb bestehen aus unserer Sicht Bedenken gegen die Reduzierung des Geltungsbereiches des BP und die Herausnahme des Grünstreifens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde auf der Gemeinbedarfsfläche für die Umsetzung der Bauvorhaben verantwortlich.

Bei einem Termin am 19.03.2021 zwischen Gemeinde, Unterer Naturschutzbehörde und Kreisbrandmeister wurde aus Gründen des reibungslosen Einsatzablaufs und der Verkehrssicherheit räumliche Veränderungen und Anordnungen auf der Gemeinbedarfsfläche besprochen. Die Ansiedlung des Feuerwehrhauses soll nun im nordwestlichen Teil des Plangebietes und um 90° gedreht zu den bisherigen Planungen, parallel zur Kreisstraße erfolgen, sodass mit den Einsatzfahrzeugen direkt über die neue nördliche Zufahrt auf die Kreisstraße zugefahren werden kann. Durch diese räumlichen Veränderungen auf der Gemeinbedarfsfläche ist das in dem Termin am 05.06.2020

besprochene Konzept zu den Festsetzungen und Vorschriften zu Dachformen/-neigungen, Richtungen der Dachneigung und Höhen hinfällig. Um dem nachhaltigen Gedanken gerecht zu werden, soll an der Festsetzung der Dachbegrünung festgehalten werden.

Des Weiteren wird die Höhenfestsetzung auf die Angabe ü.NN geändert. Somit sind die Gebäude in der Höhe fixiert und ein Vergleich mit dem angrenzenden natürlichen Gelände ist möglich. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde eine Gebäudehöhe von 9 m über Gelände (maßgeblicher Punkt im Gelände soll dabei die Höhe der nördlichen Einfahrt sein) festgelegt. Dies entspricht auch der Gesamtgebäudehöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (in der Fassung vom 18./19.06.2009, Bekanntmachung 23.09.2011)

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Immissionsschutz:

Äußerung:

Innerhalb des Plangebietes soll ein Feuerwehrhaus umgesetzt werden. Erhebliche Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen können im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 7938 ein. Aufgrund der geringen Frequentierung ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen im nördlichen Teil verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung einer Feuerwehr und einer Lagerhalle für ortsansässige Ver-

eine 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 landwirtschaftlichen Nutzung unverändert erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2017 des Landesamtes für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Bodendenkmale sind aus dem Planungsgebiet bislang nicht bekannt.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hingewiesen:

"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."

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

- 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/m². 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Biotopverbund, § 21 BNatSchG

Durch die Bauleitplanung kann der Biotopverbund (§ 21 BNatSchG) in der vom Land Baden-Württemberg erarbeiteten Form des Fachplans "Landesweiter Biotopverbund" betroffen werden; mögliche Auswirkungen einer Planung auf den Biotopverbund sind zu prüfen bzw. darzustellen.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Biotopverbundslinien "Biotopverbund mittlerer Standorte" (insbesondere Kernfläche sowie Kernraum 200 m) an. Im Umweltbericht ist zu erläutern, dass es durch das neue Plangebiet zu keiner Barrierewirkung für den Biotopverbund kommt bzw. dieser nicht beeinträchtigt wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

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.

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 Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Beleuchtung, Verwendung von ausschließlich schwach reflektierenden Photovoltaik-Anlagen) nicht betroffen.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Es werden keine Einwendungen hervorgebracht.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.04.2017 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Vom Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Der Regionalverband bringt zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof" keine Anregungen oder Bedenken vor.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 19.07.2021:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 11.08.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof - Oberstocken" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Das Vorhaben ist im Regelverfahren nach EAG-Bau umzusetzen, da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt. Die vorhandene Asylbewerberunterkunft kann nur für einen befristeten Zeitraum gewährt werden. Die Gemeinde stellt klar, dass die vorhandene Asylbewerberunterkunft nur eine Übergangslösung darstellt und ein anderer Standort bereits in Diskussion ist.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof" Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr und Bauhof dar. Kulturelle und soziale Zwecke sind mit dieser Darstellung nicht abgedeckt, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan dementsprechend um diese Zwecke ergänzt werden sollte. Andernfalls besteht das Risiko einer fehlerhaften Herleitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme vom 04.01.2018 zur Fassung vom 11.08.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Satzung: Bitte Rechtsgrundlage BauGB aktualisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:
Der Anregung wird nachgekommen.

Stellungnahme:
Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2: Das natürliche Gelände eignet sich nicht als Bezugspunkt für die Höhe, da es jederzeit veränderlich ist. Bitte ergänzen Sie den Bezug zu den Höhenlinien im Plan, z.B. durch einen Klammerzusatz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:
Die natürliche Höhe des Geländes ist durch die im Plan eingezeichneten Höhenlinien bestimmt. Zur Verdeutlichung wird in der textlichen Festsetzung mithilfe eines Klammerzusatzes auf die markierten Höhenlinien verwiesen.

Stellungnahme:
Sichtflächen: Farbe des Planzeichens in Plan und in der Legende im Textteil aufeinander abstimmen.

Grenze des Geltungsbereichs des BP "Bauhof-Oberstocken": Planzeichen im Plan an Textteil (Legende auf S. 9) anpassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und eine Übereinstimmung zwischen Textteil und Planzeichnung in beiden Punkten herbeigeführt.

Stellungnahme:
Umweltbericht:
Bei den Rechtsgrundlagen führen Sie die Novelle des BauGB 2017 an. Falls Sie für den Bebauungsplan von der Übergangslösung gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB Gebrauch machen wollen, bitten wir dies in der Begründung zu erläutern. Ansonsten wäre die "neue" Anlage 1 zum BauGB 2017 zugrunde zu legen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da das Verfahren bereits vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet wurde, gilt entsprechend § 245c BauGB und das Verfahren kann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften

abgeschlossen werden. Demnach gilt für den Umweltbericht die Anlage 1 in der Fassung von vor der BauGB Novelle 2017. Der Verweis auf § 245c BauGB wird im Textteil ergänzt.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

Wir empfehlen, die planungsrechtlichen Festsetzungen durchnummerieren. Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Fläche: Zur Klarstellung empfehlen wir, einen Hinweis auf die dennoch zu beachtende Straßenabstandsfläche zur K 938 aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie zu den Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Fläche wird nachgekommen.

Stellungnahme:

Nr. 6.2.7.4: Bitte ersetzen sie das "Bayrische" Gesetz durch das Baden-Württembergische.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 09.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

In den Festsetzungen unter Ziff. 2.22 ist eine Regelung der Dachbegrünung von "Flachdächern" aufgenommen. Hier fehlt entgegen den Abwägungsunterlagen die Dachbegrünung für "Pultdächer".

Des Weiteren ist der Textteil (vgl. Begründung/Umweltbericht) inhaltlich auf den aktuellen Stand der Planfassung anzupassen (z.B.: Ziff. 7.2.1.6, S. 30, Ziff. 7.2.2.6, S. 37, Ziff. 7.2.4.3, S. 40, 1., 2. Spiegelstrich (z.B.: Wegfall öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen, umfangreiche Gebietseingrünung, Erhaltung Baumbestand z.T. im nördl. Teil, Wegfall Streuobstbäume...)).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die in dem Termin vom 19.03.2021 besprochenen räumlichen Veränderungen der Widmung der Gemeinbedarfsfläche ist das in dem Termin am 05.06.2020 besprochene Konzept zu den Festsetzungen und Vorschriften zu Dachformen/-neigungen und Höhen hinfällig. Um dem nachhaltigen Gedanken gerecht zu werden, soll an der Festsetzung der Dachbegrünung festgehalten werden. Diese wird um die Dachform "Pultdach" ergänzt.

Die Begründung wird nach dem derzeitigen Stand der Planung angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 22 Abs. 1 StrG i. V. m. § 18 StrG für Baden-Württemberg

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint. Eine Ausnahme wurde bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes gestattet.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Zufahrt / Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet und zu dessen Erweiterung muss über die bestehende Zufahrt von der K 7938 aus erfolgen.

Weitere neue Zufahrten, von der Kreisstraße aus, können nicht gestattet werden, auch nicht während der Bauzeit.

Das Zufahrtsverbot ist mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan einzutragen.

2. Sichtfelder

An der bestehenden Einmündung in die K 7938 sind folgende Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich.

In Fahrtrichtung Oberurbach: Tiefe = 3,00 m, Länge = 110 m.

In Fahrtrichtung Bergatreute: Tiefe = 3,00 m, Länge = 170 m.

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan einzutragen.

3. Baugrenzen

Für die neuen Baugrenzen entlang der K 7938 muss ein Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße von 15 m vorgegeben werden.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

4. Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. (§ 3 (1) 5 WHG).

Falls im Bereich des neuen Gewerbegebietes zur Ableitung von Oberflächenwasser, eine Entwässerungsmulde erforderlich wird, muss die betriebliche und bauliche Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage an die Gemeinde übergehen.

5. Bepflanzung

Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 2.).

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7938 einzuhalten.

6. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7938 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

Stellungnahme vom 04.01.2018 zur Fassung vom 11.08.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

Es wird auf unsere Stellungnahme verwiesen, die im Ergebnisvermerk vom 27.4.2017 (ergänzt 18.5.2017) unter Nr. 6 abgedruckt ist.

Bedenken und Anregungen:

Sichtfelder

Bei der Eintragung der erforderlichen Sichtfelder im Plan vom 11.08.2017 wurden die Fahrrichtungen verwechselt!

Das Sichtfeld beträgt

in Fahrtrichtung Abetsweiler / Oberurbach: Tiefe = 3,00 m, Länge = 110 m.

In Fahrtrichtung Bergatreute: Tiefe = 3,00 m, Länge = 170 m.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der zweiten Zufahrt wird auf das Gutachten der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bad Waldsee vom 18.08.2017 verwiesen.

Der Hinweis zu den Sichtfeldern wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung in der Planzeichnung wird dementsprechend redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 11.08.2020 zur Fassung vom 09.06.2020 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenbauamt:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten.

Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint. Eine Ausnahme wurde bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes gestattet.

2. Bedenken und Anregungen

1. Zufahrt / Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes kann, wie im Bebauungsplan M 1:500 vom 09.06.2020 dargestellt, über eine bestehende Zufahrt sowie über eine neue nördliche Zufahrt zur K 7938, die außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße liegen, erfolgen.

Die neue Zufahrt ist frostsicher zu befestigen und an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen. Zur Vermeidung von Fahrbahnverschmutzungen durch ausfahrenden Verkehr sind die Zufahrten bituminös, als Pflasterfläche oder gleichwertig zu befestigen. Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraße abfließen, bei Bedarf sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze befahrbare Entwässerungsrinnen einzubauen und an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Weitere neue Zufahrten, von der Kreisstraße aus, können nicht gestattet werden, auch nicht während der Bauzeit.

Das Zufahrtsverbot ist mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung des SG Straßenbau zur dargestellten Erschließung des Bebauungsplangebietes über eine bestehende Zufahrt sowie über eine neue nördliche Zufahrt zur K 7938, die außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße liegen, wird begrüßt. Die Anregungen zur Ausführung werden bei der Umsetzung des Bauvorhabens befolgt werden.

Das Zufahrtsverbot wurde bereits bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung vom 09.06.2020 mit den entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Planzeichen sind dem entsprechend nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Sichtfelder

An der bestehenden Einmündung in die K 7938 sind die derzeit vorhandenen Sichtdreiecke dauerhaft zu gewährleisten.

An der neuen nördlichen Einmündung in die K 7938 sind folgende Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich.

In Fahrtrichtung Oberurbach: Tiefe = 3,00 m, Länge = 110 m.

In Fahrtrichtung Bergatreute: Tiefe = 3,00 m, Länge = 170 m.

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Sichtdreiecken wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke der neuen Zufahrt wurde bereits bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung vom 09.06.2020 mit den entsprechenden Planzeichen und textlichen Ausführungen im Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei übertreffen die Vorgaben zu freizuhaltenden Sichtfelder die Anforderungen der Behörde sogar.

Stellungnahme:

3. Baugrenzen

Für die neuen Baugrenzen entlang der K 7938 muss ein Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße von 15 m vorgegeben werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen. Dieser wurde bereits bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung vom 09.06.2020 mit den entsprechenden Planzeichen und textlichen Ausführungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

4. Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.

Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten. (§ 3 (1) 5 WHG).

Falls im Bereich des neuen Gewerbegebietes zur Ableitung von Oberflächenwasser, eine Entwässerungsmulde erforderlich wird, muss die betriebliche und bauliche Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage an die Gemeinde übergehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Niederschlagswasser von den Flächen für den Gemeinbedarf wird über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem Retentionsbereich zugeführt. Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, liegt die Verantwortung zur betrieblichen und baulichen Unterhaltung dieser Entwässerungsanlage bei der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage in Bolanden abgeleitet.

Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße weiterhin gewährleistet ist.

Stellungnahme:

5. Bepflanzung

Die Sichtfelder an den Einmündungen der Zufahrten in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 2.).

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7938 einzuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden in Richtung der Kreisstraße "K 7938" keine Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind bereits vorhanden und werden durch die entsprechende Festsetzung erhalten.

Stellungnahme:

6. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7938 vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die nicht mögliche Kostenübernahme von Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

7. Versorgungs- und Abwasserleitungen

Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Versorgungs- und Abwasserleitungen wird zur Kenntnis genommen. Sollten zukünftig weitere Versorgungs- und Abwasserleitungen notwendig sein, die eine Einlegung in Flächen der Kreisstraße bedingen, werden entsprechende Anträge gestellt werden.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

Die Feuerwehr Bergatreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktweh Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt

für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 18.04.2017 der Telia Carrier Germany GmbH:

Stellungnahme:

Vorhandene und mittelfristig geplante Rohranlagen im Eigentum der Telia Carrier Germany GmbH sind nicht betroffen und somit bestehen keine Bedenken von unserer Seite gegen das o.a. Bauvorhaben.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.04.2017 der Unitymedia GmbH:

Stellungnahme:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 24.04.2017 der Thüga Energienetze GmbH:

Stellungnahme:

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bauhof", Gemeinde Bergatreute.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

In dem überplanten Gebiet sind von uns keine Erdgasversorgungsleitungen vorhanden und eine Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 27.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2017 der Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme:

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 Feuerwehrgeräthäuser 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 dass 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.

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.

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

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

3.2.1 Standort-Wahl:

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 Vereinsutensilien 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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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.

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:
Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Situierung der Gebäude und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen.
- 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.

- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

.....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J.Lagoda)