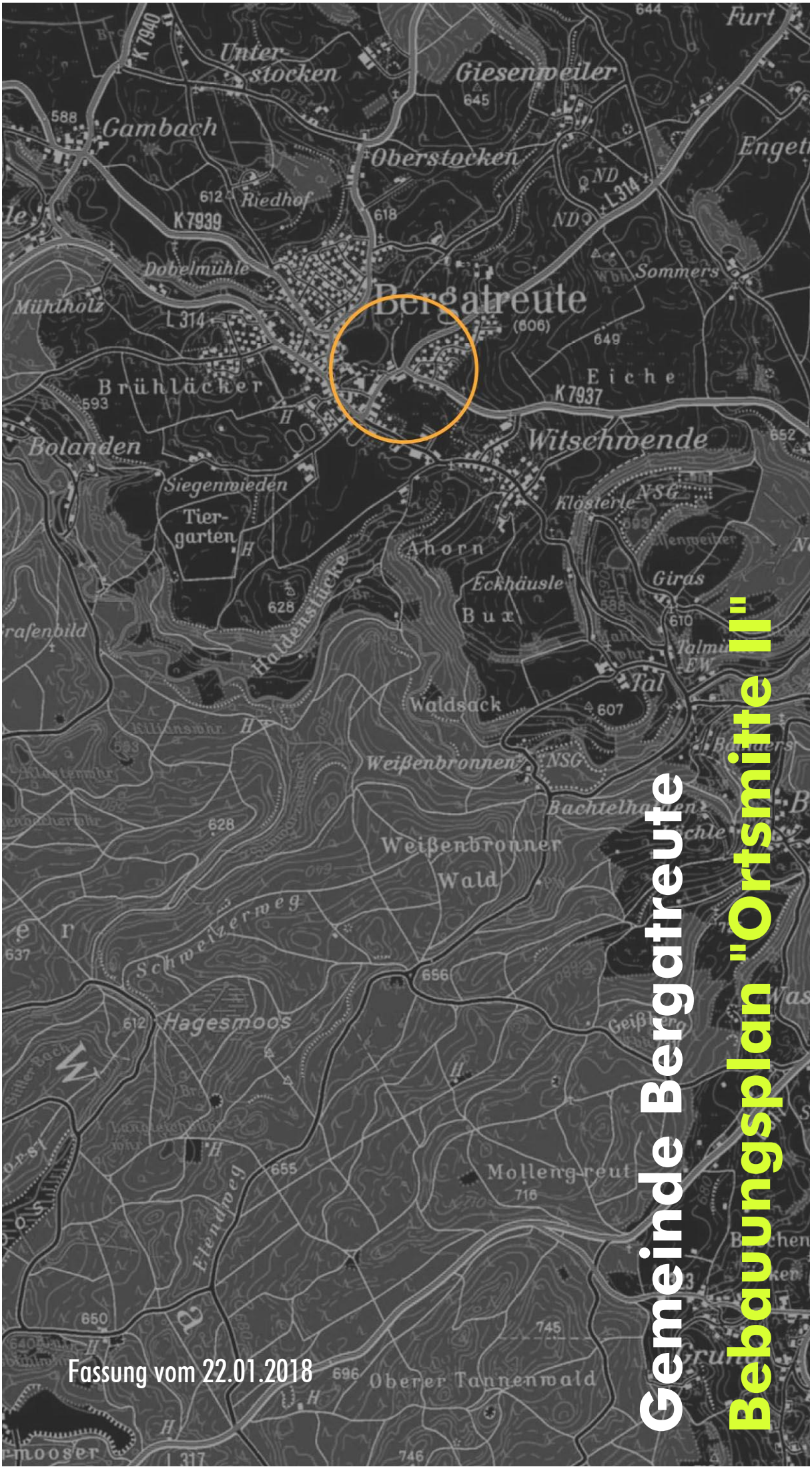


Gemeinde Bergatreute

Bebauungsplan "Ortsmitte II"

Fassung vom 22.01.2018

www.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

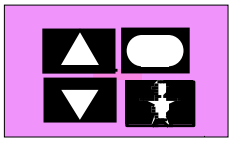
		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	9
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	12
6	Satzung	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	25
9	Begründung – Sonstiges	50
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	52
11	Begründung – Bilddokumentation	53
12	Verfahrensvermerke	55

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Hinweis zur Rechtsgrundlage**	Das Verfahren wurde bereits vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Es gilt entsprechend § 245c BauGB. Somit kann das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Vorschriften abgeschlossen werden. Für den Umweltbericht ist die Anlage 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) maßgeblich.
1.2	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.3	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.4	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S 597)

1.8	**Bundes-Immissions-schutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

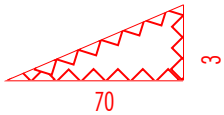
2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

2.1 

Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier:

- Schule
- Kindertagesstätte
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- für die o.g. Nutzungen erforderliche Infrastruktur, Wege sowie Nebenanlagen
- die den o.g. Nutzungen dienenden Stellplätze und Zufahrten

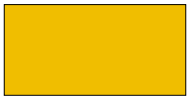
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

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

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

2.3 

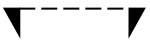
Verkehrsflächen

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

2.4

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.5 

Ein-/Ausfahrtsbereich

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

2.6 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

2.7

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **Fußgängerbereich**

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

2.8 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle den unterirdischen Retentionsanlagen zu zuführen und gedrosselt dem Vorfluter zu zuleiten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.9 **Pflanzung in den Flächen für den Gemeinbedarf**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Flächen für den Gemeinbedarf sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind mind. 15 Bäume zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551,

zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

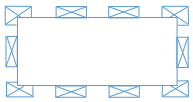
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.10

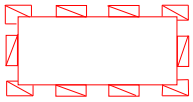
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplans "Ortsmitte II" der Gemeinde Bergatreute

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

2.11 

Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.06.2004).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

2.12 

Grenzen des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsmitte" (Fassung vom 19.12.1983, rechtsverbindlich seit 03.12.1984) sowie alle Änderungen und Ergänzungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 859/7 (Teilfläche) der Gemarkung Bergatreute. Der Planung wird von der Maßnahme ein Anteil von 77.391 Ökopunkten zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

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

Planskizze

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

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

  Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken

- Entwicklung von Streuobstbeständen im zentralen, nördlichen sowie östlichen Bereich

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

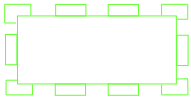
4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier Bauernhaus "Roßberger Str. 25"

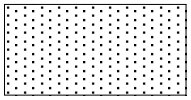
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Bergatreute (Fassung vom 19.12.1983, rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.12.1984).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

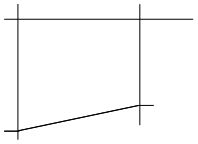
Für den Abriss vorgesehenes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

Geplantes Gebäude gemäß des Planentwurfs "Fritz-Buck" des Architekturbüros "tress architekten"

5.5

Geplante Erschließung gemäß des Planentwurfs "Fritz-Buck" des Architekturbüros "tress architekten"

5.6 

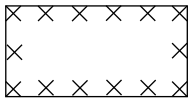
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.7 183

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8

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

5.9 

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung), hier: Altstandort "Tankstelle Rossbergerstraße 21". Es liegen Untergrundverunreinigungen mit den Schadstoffen MKW und BTEX vor.

Die Schadstoffverunreinigungen im Boden wurden nur teilweise entfernt (Restbelastungen im Untergrund). Bei Eingriffen in den Untergrund kann deshalb stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

5.10 Altlastenverdacht

Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 783; hier Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Autohaus mit Werkstatt" (genaue Lage nicht erfasst).

Im Jahr 2016 ist auf dem genannten Flurstück ein altlastenrelevanter Betrieb (Autohaus mit Werkstatt) aufgegeben worden. Damit liegt nach den bodenschutz- und altlastenrechtlichen Bestimmungen ein Altstandort vor und aufgrund der früheren Nutzung auf der Fläche ergibt sich ein Anfangsverdacht für das Vorliegen einer Altlast. Vor Beginn von Baumaßnahmen auf der Fläche sind deshalb geeignete Maßnahmen durchzuführen, um zu klären, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann oder ein hinreichender Verdacht einer Altlast besteht. Dazu ist zunächst eine „Historische Untersuchung" und ggf. daran anschließend eine sogenannte „Orientierende Untersuchung" des ehemaligen Betriebsgeländes des Autohauses mit Werkstatt durchzuführen.

5.11 Artenschutz

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

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

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

- Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Star und Feldsperling bzw. Meise (Brutvögel der Nistkästen an der Außenfassade) zu vermeiden, sind die beiden Nisthilfen außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum von 01.10 bis 28.02) abzunehmen. Das Anbringen der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Entfernung der bestehenden Nistkästen, spätestens jedoch bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen
- Der von Dohlen besetzte Schleiereulenkasten muss vor Abbruch der Scheune (außerhalb der Brutzeit von März - Anfang September) abgenommen und umgesetzt werden. Zur Kompensation der Beeinträchtigung dieser in Baden-Würtemberg als gefährdet eingestuften Vogelart (RL-BW Kategorie 3) sind neben dem bestehenden Nistkasten zwei zusätzliche Dohlennistkästen (z.B. Schwegler Dohlennisthöhle 2CM) an der Westseite des Feuerwehrhauses zu installieren (Mindestabstand zueinander 0,5 m). Die Kästen müssen spätestens bis Ende Dezember (bei kurzfristiger Realisierungsabsicht schnellstmöglich) installiert werden.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen (mit Ausnahme der Dohlennistkästen) müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht 08.02.2018.

5.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

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

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

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

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

5.13 Bodenschutz

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

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

Es wird empfohlen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wie

- Stellplätze sowie
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

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

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- auf den Flächen, die als Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich gelten.

5.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

5.15 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Umgebung der Wallfahrtskirche "St. Philippus und St. Jakobus", die dem Denkmalschutz unterliegt. Die Kirche ist mit Ummauerung und Kirchhofportalen als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG in das Denkmalbuch eingetragen. Im Boden sind archäologische Überreste von mindestens zwei mittelalterlichen Vorgängerbauten der heutigen Kirche, mittelalterliche und neuzeitliche Gräber des Ostfriedhofes sowie Fundamente der Kirchhofmauer und des Torhauses zu erwarten; außerdem ist mit Spuren einer abgegangenen mittelalterlichen Turmhügelburg zu rechnen. Die Objektplanungen sind in Bezug auf Höhenentwicklungen und Kubaturen so zu gestalten, dass die Umgebung des auch regionalplanischerisch bedeutsamen Kulturdenkmales nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund des Umgebungsschutzes sind baulichen Maßnahmen in dem Plangebiet denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

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

5.16 Nahwärmeleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Nahwärmeleitung (siehe Planzeichnung), Verlegung geplant

5.17 20-kV Freileitung Netze BW

Haupt-Versorgungsleitungen oberrirdisch, hier 20 kV Freileitung der Netze BW (siehe Planzeichnung)

Gemeindlicher Kanal

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier gemeindlicher Kanal(siehe Planzeichnung), teilweise Verlegung geplant

5.18 Ergänzende Hinweise

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

5.19 Plangenauigkeit

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

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute den Bebauungsplan "Ortsmitte II" sowie die Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" (Planfassung vom 09.02.2004 Genehmigung vom 07.06.2004) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese Satzung beziehen, werden in ihrem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan "Ortsmitte" (Planfassung vom 19.12.1983, rechtsverbindlich seit 03.12.1984) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im abgegrenztem Teilbereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.01.2018.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 859/7 (Teilfläche) der Gemarkung Bergatreute. Der Planung wird von der Maßnahme ein Anteil von 77.391 Ökopunkten zugeordnet.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Ortsmitte II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.01.2018. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"wird die jeweilige Begründung vom 22.01.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Ortsmitte II" sowie die Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Bergatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bergatreute, den .....

.....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Ortskerns von Bergatreute und grenzt direkt an das Areal "Wunderland" mit Kindergarten, Gemeindehalle und Sportstätten an.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich im Osten bis zur Flur "Lohbühl", verläuft im Norden entlang der Grenze des Flurstückes 939/1 und schließt im Westen gegen die vorhandene Bestandsbebauung ab. Die "Roßberger Straße" grenzt den Geltungsbereich nach Süden ab.

7.1.2.3 Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Roßberger Straße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

7.1.2.4 Der Geltungsbereich umfasst die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" (rechtsverbindlich seit 07.06.2004), die im Zuge dieser Planung im Gesamten aufgehoben wird.

7.1.2.5 Im Nordwesten überlagert die vorliegende Planung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte" der Gemeinde Bergatreute, der in dem gekennzeichneten Bereich aufgehoben wird.

7.1.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flurnummern: 781 (Teilfläche), 783, 939/1 (Teilfläche), 943, 944/1, 944/9, 945 (Teilfläche), 952, 959/6 (Teilfläche), Gemarkung Bergatreute.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bestandsgebäude, darunter auch das denkmalgeschützte "Fritz-Buck-Haus" (Bauernhaus Roßberger Straße 25), welches im Zuge der Planung erhalten bleibt. Im Süden des Plangebietes ist eine ehemalige Tankstelle mit zugehörigem Gebäude verortet. Diese soll ebenso, wie die Gebäude Roßberger Str. 21 und 23 und die Scheune

nördlich des Fritz-Buck-Hauses im Zuge der Neu-und Umbaumaßnahen abgerissen werden. Ebenfalls befinden sich Gehölze im Plangebiet.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist durch die bestehende Bebauung und vorhandenen Nutzungen sowie die bestehenden Verkehrsflächen bereits vorgeprägt. Insgesamt fällt das Gelände leicht nach Nordwesten ab.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Gemeinde Bergatreute ist es ein besonderes Anliegen über Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen zu verfügen, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Bergatreute als Gemeinde im ländlichen Raum auch zukünftig für seine Bewohner und insbesondere für junge Familien attraktiv gehalten wird. Die vorhandenen Einrichtungen sind u.a. aus Platzgründen nicht mehr in der Lage diesem Bedarf zu entsprechen. Daher ist ein neuer Kindergarten mit Kleinkindbetreuung sowie der Bau einer neuen Grundschule erforderlich. Ergänzend zum bisherigen Hartplatz soll eine neue Sporthalle errichtet werden.

7.2.2.2 Die verschiedenen Nutzungen sollen an einem geeigenten Standort zusammengeführt werden. Durch die räumliche Zusammenfassung der Gemeinbedarfseinrichtungen sollen Doppelnutzungen und -einrichtungen vermieden und die sich aus dem Betrieb ergebenden Synergieeffekte genutzt und gefördert werden. Der zu überplanende Bereich erscheint besonders geeignet, um die Gemeinbedarfseinrichtungen aufzunehmen. Das denkmalgeschützte "Fritz-Buck-Haus" soll erhalten bleiben und als Veranstaltungsraum für Konzerte und private Feiern genutzt werden können.

7.2.2.3 Für den überplanten Bereich ist jedoch größtenteils die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" rechtsverbindlich. Da die dort getroffenen Festsetzungen der aktuellen Planung widersprechen, müssen diese Satzung aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher das Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

7.2.3.2 Die Gemeinde Bergatreute ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute und verfügt daher über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Im nordöstlichen Plangebiet sind zudem auf einem geringen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Termines zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgehalten, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der geringen Größe des Teilbereiches

nicht erforderlich ist und die Abweichung als Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes hinnehmbar ist.

7.2.3.3 Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal "Bauernhaus Roßberger Str. 25". Dieses wird im Zuge der Umstrukturierung des Bereiches erhalten. Zudem befindet sich das Plangebiet in der gem. § 15 Abs. 3 DSchG geschützten Umgebung der Wallfahrtskirche "St. Philippus und St. Jakobus", die dem Denkmalschutz unterliegt. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind in Bezug auf Höhenentwicklungen und Kubaturen so zu gestalten, dass die Umgebung des auch regionalplanerisch bedeutsamen Kulturdenkmales nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund des Umgebungsschutzes sind bauliche Maßnahmen in den Arealen denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig, sodass in Bezug auf Höhenentwicklung und Kubatur auf der Ebene der Baugenehmigung weitere Einschränkungen erfolgen können, welche der Bebauungsplan aktuell nicht vorsieht.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Bergatreute geprüft. Der gewählte Standort befindet sich zum einen in zentraler Lage des Ortes Bergatreute und ist über die Landesstraße "Roßberger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz sowie über die neu zu errichtende Bushaltestelle an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Zum anderen sind in unmittelbarer Nähe Sportanalagen vorhanden, die von der geplanten Grundschule mit genutzt werden können. Durch Nutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen wird der Flächenverbrauch reduziert. Durch die geplante Umnutzung der Flächen erfährt der Bereich der ehemaligen Tankstelle eine deutliche Aufwertung, welche letztlich auch dem Kulturdenkmal "Bauernhaus Roßberger Str." zu Gute kommt. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" ist die Umsetzung des Wohngebietes "Lohbühl" geplant (der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung"). Für die dort untergebrachten Einwohner werden somit Betreuungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe geschaffen.

7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Untergrundverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der ehemaligen Autowerkstatt hingewiesen. Eine Entsiegelung der fraglichen Flächen ist nicht vorgesehen. Im Hinblick auf einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Plangebietes wurde vom Landratsamt eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kam, dass das geplante Vorhaben nicht von den Geruchsemissionen des Betriebes betroffen ist.

7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die erforderliche Ausweitung der Kinderbetreuung, den Neubau der Grundschule mitsamt Sporthalle und weitere Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke zur Förderung der kulturellen Angebotes in der Gemeinde Bergatreute umsetzen zu können.

7.2.4.4 Die baulichen Anlagen sollen zur bestehenden Siedlungsstruktur in geeigneter Weise hinzutreten. Da die Gemeinde Vorhabenträgerin der Baumaßnahme und an einem hochwertigen und land-

schaftstypischen Erscheinungsbild interessiert ist, soll der Bebauungsplan lediglich einen gewissen Rahmen für die Umsetzung aufzeigen. Auf diese Weise wird ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude", Schule und Kindergarten festgesetzt. In dem Bereich sind die aufgelisteten Nutzungen, deren Nebenanlagen sowie zugehörige Stellplatzflächen für den Mitarbeiter- und Besucherverkehr zulässig.

7.2.5.2 Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verzichtet.

7.2.5.3 Die gesamte Gemeinbedarfsfläche ist als ein zusammengehöriges Bauquartier zu betrachten. Eine Differenzierung zwischen Innenbereich und Außenbereich hat somit nicht zu erfolgen, da die gesamte Fläche als bebaubar gilt.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Ob die Errichtung einer Trafostation erforderlich ist, wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten geklärt.

7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Landesstraße "Roßberger Straße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Es ist vorgesehen, die derzeit weiter östlich befindliche Haltestelle des Linienbusses südlich der neuen Grundschule anzuordnen. Hierfür ist eine Haltebucht im Bereich der "Roßberger Straße" vorgesehen. Die zukünftige Lage der Bushaltestelle kann der Planzeichnung entnommen werden.

7.2.7.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die erforderlichen Erschließungswege sowie Stellplätze zulässig.

7.2.7.3 Um eine Fußwegeverbindung vom Plangebiet sowohl in Richtung Rathaus/Wallfahrtskirche "St. Philpus und St. Johannes" als auch in Richtung "Lohbühl" zu schaffen, ist geplant, nördlich der

Gemeinbedarfsflächen einen Fußweg anzulegen. Der Fußweg ist im Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt.

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

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Gemeindebedarfsfläche (Kindergarten mit Kleinkindbetreuung, Grundschule und Sporthalle) im östlichen Bereich des Hauptortes Bergatreute ausgewiesen.

8.1.1.2 Der südwestliche, bereits bebaute Teil des Plangebietes befindet sich baurechtlich im Innenbereich und liegt zentral innerhalb der Ortschaft, während sich der nordöstliche Teil in Ortsrandlage befindet und Teile der angrenzenden Weide- und Ackerflächen umfasst. In südlicher und südwestlicher Richtung schließt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Entlang der Süd- bzw. Südostgrenze des Plangebietes verläuft die Landstraße L314 ("Roßberger Straße").

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute größtenteils durch die Darstellung als gemischte Baufläche (teils Bestand, teils Planung) bereits für eine entsprechende bauliche Nutzung vorgesehen. Im östlichen Bereich sind zudem kleine Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt; auch diese Bereiche können wegen der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im Landschaftsplan ist die überplante Fläche insgesamt als Mischfläche gekennzeichnet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche. Hierdurch soll es ermöglicht werden, im überplanten Bereich einen Kindergarten, eine Kleinkindbetreuung, eine Grundschule sowie eine Turnhalle für die ortsansässige Bevölkerung zu errichten. Des Weiteren soll das Mehrzweckgebäude der ehemaligen Hofstelle (Wohnhaus mit Scheune) in ein Kultur- und Veranstaltungszentrum umfunktioniert werden.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Ortsmitte II" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 77.391 Ökopunkten erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Bergatreute (Teil der Fl.-Nr. 859/7).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt etwa 1,17 ha, davon sind 1,04 ha Gemeinbedarfsfläche und 0,13 ha Verkehrsflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem

Gesichtspunkt betrachtet werden, dass ein Teil des Plangebietes bereits baurechtlich überplant (Bebauungsplan, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) sowie auch bebaut ist.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

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

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 630 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Hierbei handelt es sich u.a. um verschiedene naturnahe Waldflächen oder Bachabschnitte. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist auf Grund der großen Distanz unter Berücksichtigung der bestehenden, abschirmend wirkenden Bebauung nicht gegeben.

8.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Umfeld von ca. 400 m des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.
- Etwa 450 m westlich befinden sich überlagernd ein Naturdenkmal (SG-Nr. 8436-0141-278) und das namensgleiche gem. § 33 NatSchG BW geschützte Biotop "Herrenweiher" (Biotop-Nr. 1812-4436-1278). Der "Herrenweiher" wird durch die vorliegende Planung nicht in seinen Funktionen beeinträchtigt.
- Innerhalb des Plangebietes besteht eine sich nach Nordosten hin fortsetzende Baumreihe, welche in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Streuobstbestand der Priorität I erfasst ist; im nördlichen Anschluss besteht eine größere Streuobstwiese, welche ebenfalls als Priorität I-Streuobstbestand gilt. Wegen des Streuobstbestandes und der kleineren Baumreihen im Umfeld sind zudem die gesamten von Osten her in den Ort hineinragenden Freiflächen (einschließlich des Plangebietes) als Neuntöter-Lebensraum der Priorität I kartiert.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Mischgebiet. Dieses setzt sich zum einen aus einer ehemaligen Hofstelle (Mehrzweckgebäude bestehend aus Wohnhaus mit Scheune und altem Pferdestall) sowie einer ehemaligen Tankstelle mit einer aufgegebenen Autowerkstatt zusammen. Zudem gibt es mehrere Parkplätze. Grünflächen bestehen in Form einer Weidefläche im Nordwesten.
- Im nordöstlichen, angrenzenden Bereich befinden sich mehrere alte Obstbäume. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Diese Bestände sind in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität I für Streuobstkomplexe sowie als Lebensraum für die Zielart Neuntöter (Priorität I) kartiert.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung und der damit einhergehenden Störwirkungen (z.B. Nährstoffeinträge, Lärm, Beunruhigungen) ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die alten Obstbäume sowie der Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum; hier kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Im Zuge einer Begehung vor Ort wurden die Baumstrukturen sowie die älteren Gebäude, welche in der Durchführung der Planung entfallen könnten, auf das Vorkommen geschützter Tierarten hin untersucht (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 08.02.2018). Einer der Birnbäume wies eine mehrere Zentimeter tiefe Asthöhlung auf. Eine Nutzung durch geschützte Tierarten konnte jedoch nicht festgestellt werden. Auf der Ostseite des Pferdestalles sowie auf der Nordseite des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, nahe der geplanten Abrisskante, befinden sich Nisthilfen (jeweils einmal für Star und einmal für Meisen bzw. Sperlinge). Aktuell konnte kein Besatz festgestellt werden, das eingetragene Nistmaterial bzw. Kotspuren deuten jedoch auf eine ehemalige Nutzung. Auf der Ostseite der Scheune befindet sich eine Öffnung in der Fassade, auf deren Rückseite (innerhalb der Scheune) ein Schleiereulen-Nistkasten angebracht wurde. Im Rahmen der Begehung konnte ein aktueller Besatz durch Dohlen festgestellt werden. Spuren, welche auf einen ehemaligen Besatz durch Schleiereulen hindeuten (Gewölle, Kotspuren) lagen nicht vor. Im Rahmen der Begehung wurden innerhalb des Geltungsbereiches jeweils ein bzw. eine revieranzeigende Mönchsgrasmücke, Grünfink und Türkentaube beobachtet. Im Giebelbereich des Gebäudes nördlich der Zapfsäulen brütet ein Paar Haussperlinge, eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann jedoch ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste im Bereich des Stalles und der Viehweide wurden weiterhin Feld- und Haussperlinge sowie Stare beobachtet. Überfliegend wurden Rot- und Schwarzmilan sowie ein Turmfalke beobachtet.

- Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege vorbelastet ("Roßberger Straße" im Südosten, Rad- und Fußweg durch das Plangbiet). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den bestehenden Bebauungen lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der vorhandenen Bebauung und Vorbelastung durch Verkehr und angrenzende Freizeitnutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Der vorkommende Boden ist eine Parabraunerde aus sandig-kiesigen Würm-Moränensedimenten. Es handelt sich im Bereich der Weide und der einzelnen Grünflächen um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Die im Bereich der bestehenden Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege vorkommenden Böden sind bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein mäßig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Bedeutung der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe kann gemäß der Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ebenfalls als hoch bezeichnet werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 945 und 783 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Tankstelle Rossbergerstrasse 21" (Flächennummer 4140). Im Rahmen des Umbaus der Tankstelle (1997) wurden Untergrundverunreinigungen mit den Schadstoffen MKW und BTEX festgestellt. Die Schadstoffverunreinigungen im Boden wurden nur teilweise entfernt (Restbelastungen im Untergrund). Des Weiteren ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 783 im Jahr 2016 ein altlastenre-

levanter Betrieb (Autohaus mit Werkstatt) aufgegeben worden. Damit liegt nach den bodenschutz- und altlastenrechtlichen Bestimmungen ein Altstandort vor und aufgrund der früheren Nutzung auf der Fläche ergibt sich ein Anfangsverdacht für das Vorliegen einer Altlast.

– Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

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

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

– Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

– Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

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

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

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

– Momentan fallen im Gebiet durch die bestehende Bebauung bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage in Bolanden zugeführt.

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

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

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,9°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist auf Grund der Stauwirkung durch die Alpen mit etwa 1.020 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Plangebietes sind so kleinflächig, dass nicht von einer wesentlichen Bedeutung für die lokale Kaltluftproduktion auszugehen ist. Die vorhandenen Gehölze tragen jedoch in gewissem Umfang zur Frischluftbildung bei.
- Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die stark befahrene Straße ist die Luftqualität im straßennahen Bereich vermutlich deutlich vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Bergatreute liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich zum geringeren Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Weidefläche, zum größten Teil um bestehende Bebauung mit angrenzenden Verkehrswegen am nördlichen Rand der Ortsmitte von Bergatreute. Neben der Weidefläche und der Bebauung sind vor allem die vorhandenen Streuobstbäume und Sträucher prägend für den Ortsrand.
- Der Bereich ist von Norden und teilweise aus Osten her einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird zum Teil landwirtschaftlich, in Form einer Weide, genutzt. Der größere Anteil ist allerdings bebaut (Gebäudenutzung überwiegend aufgegeben). Durch die vorhandenen Streuobstbäume und Heckensträucher auf der Fläche sowie nördlich angrenzend besitzt das Plangebiet eine gewisse Naherholungs-Funktion.
- Westlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Sportplatz. Von diesem gehen Lärm-Emissionen aus.

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

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

– Folgendes Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) befinden sich im überplanten Bereich: Bauernhaus, Einhaus mit Wohn-, Stall- und Scheuergefach, zweigeschossig mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und Giebel Fachwerk, 1829/30 (d), 1956 erweitert. Über Bodendenkmäler ist derzeit nichts bekannt.

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

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

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

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

– Nach den Angaben vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden gunstig und effizient. Der Bau einer Erdwärmesonde in diesem Bereich ist jedoch derzeit nicht angedacht.

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

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

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

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

– Der Lebensraum der im Bereich der Weide und der Gehölze vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Sofern die Brutstätten der siedlungstypischen Arten Star und Feldsperling bzw. Meisen erhalten und umgesetzt werden und für die Dohle zusätzlich zwei weitere Nistkästen angebracht werden, ist für die Artengruppe der Vögel nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Arten

nehmen Nisthilfen in der Regel gut an und werden durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen nicht beeinträchtigt. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht im Detail beschrieben und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

– Für ubiquitäre und siedlungstypische Vogelarten im Umfeld des Eingriffes (Mönchsgrasmücke, Grünfink und Türkentaube) ist es nicht auszuschließen, dass sich die betreffenden Fortpflanzungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Im geeignet strukturierten Umfeld finden sich zahlreiche Gehölze, sowie weitere Streuobstbestände die als Fledermaustagesquartier bzw. Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter dienen können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust von potenziellen Tagesquartieren von Fledermäusen (Rindenspalten) sowie potenziellen Brutplätzen von zweigbrütenden Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann. Bei Einhaltung der Vogelschutzzeiten ist vorhabenbedingt nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung der Bebauung (Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Hierzu ist die Pflanzung von mind. 15 Bäumen im Geltungsbereich vorgesehen. Gepflanzt werden dürfen ausschließlich standorttypische und einheimische Arten aus der vorgegebenen Pflanzliste. 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.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust der Weide, der Bäume/Sträucher und einzelner Gebäudeteile (Pferdestall, Scheune)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des Lebensraums "Weide", Verlust von Gehölzen (Obstbäume, Sträucher)	– –
betriebsbedingt		
Kfz-Verkehr, Nutzung von Schule, Kindergarten und Mehrzweckgebäude	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

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

– Die landwirtschaftliche Weidefläche geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

– 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.

– Auf Grund der durchschnittlichen Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung für das Schutzgut als moderat bewertet werden, es verbleibt ein Eingriff mittlerer Stärke.

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

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

– Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante Gemeinbedarfsfläche hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge.

Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

– 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.

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

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

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

– Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage in Bolanden zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

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

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

- Da für den Bereich bereits Baurecht besteht und der überwiegende Teil bereits bebaut wurde, erfährt die Planfläche keine nennenswerte Veränderung für das Schutzgut. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des öffentlichen Verkehrs ist jedoch möglich.
- Auch innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch den Verlust einzelner Baumstrukturen im Plangebiet kann es zu geringfügigen Verminderung der Frischluftbildung kommen. Dies ist allerding auf Grund der geringen Baumanzahl zu vernachlässigen. Zudem findet durch die angrenzenden Streuobstkomplexe und langfristig auch durch die geplanten Baumpflanzungen eine weitere Frischluftproduktion statt, welche sich auf das Plangebiet positiv auswirken kann.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/der Weide	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Weide)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
öffentlicher Verkehr (Schule, Kindergarten)	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen am Ortsrand zum Teil verloren gehen. Zudem wird die Weidefläche von dem Vorhaben überplant und geht verloren. Da allerdings

der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist und es nur zu geringfügigen Erweiterungen kommt, sind die das Landschaftsbild betreffenden Veränderungen zu vernachlässigen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Abrundung der Ortsrandlage	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung bzw. Neuschaffung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes und Ortsrandes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die landwirtschaftlich genutzte Weidefläche geht verloren. Dafür werden durch die Planung neue Gebäude für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätte, Sporthalle) errichtet, wodurch die gemeindliche Infrastruktur gestärkt und die Attraktivität des Orts insbesondere für Familien erhalten wird. Der bestehende Fußweg wird verlegt, sodass die Verbindung zu den nördlich angrenzenden Freiflächen weiterhin besteht und eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit in diesem Bereich weiterhin möglich ist. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt zwar durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird hierdurch die Naherholungs-Funktion allerdings nur geringfügig beeinträchtigt.
- Gemäß der Geruchsimmissions-Berechnung des Landratsamtes Ravensburg (Fassung vom 04.05.2017) ist das Plangebiet von den Geruchsemissionen, welche vom landwirtschaftlichen Betrieb Oberhofer ausgehen, nicht betroffen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlicher Gebäude für eine Sporthalle, Erweiterung der Schule und einer Turnahlle (für ortsansässige Bevölkerung), Sicherung und Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Freizeitnutzung der Sportflächen (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrsabgase/-lärm, Störungen durch Freizeitlärm (sportliche Aktivitäten, Veranstaltungen in der Turnhalle)	–

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

– Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals " Bauernhaus, Einhaus mit Wohn-, Stall- und Scheuergefach, zweigeschossig mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und Giebel Fachwerk, 1829/30 (d), 1956 erweitert" auf Grund des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Das Gebäude wird in die Planung integriert und soll nach der Bauausführung als Veranstaltungsort dienen.

– Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, 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 das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

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

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

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftlich genutzte Weide als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das noch nicht bebaute Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Verbundfunktion (bestehende Streuobst-, Hecken-, und Strauchstrukturen) bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen den Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte" und der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" sowie dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindlichen Planungen 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. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen und Bestandsgebäuden (ehemalige Tankstelle und Autowerkstatt) mit öffentlichen Einrichtungen (Turnhalle, Kindertagesstätte). Gleichzeitig entfallen teilweise in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte, jedoch noch nicht umgesetzte interne Ausgleichsflächen durch bauliche Überplanung bzw. Funktionsverlust. Diese sind 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Das heißt, interne Ausgleichsflächen, die baulich überplant werden, sind zum einen als Eingriffsflächen zu bewerten (hier wird der faktische Bestand der Wiese angesetzt) und zusätzlich 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

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

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

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch 25 zu pflanzende Bäume (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, 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)

– 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)

8.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Die Teile des Geltungsbereichs, die aktuell den im Zusammenhang bebauten Orts-Teilen gem. § 34 BauGB (sog. "Innenbereich") zuzuordnen sind, fließen nicht in die Bilanzierung mit ein, da hier bereits Baurecht besteht, über das mit der vorliegenden Planung nicht hinausgegangen wird. Zum Innenbereich zählt zum einen der bislang nicht überplante südwestliche Teil des Geltungsbereichs, zum anderen der Bereich, welcher im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Östlicher Ortsrand Bergatreute" als Innenbereich deklariert wurde (insgesamt 3.588 m²).

Die in der Bilanzierungstabelle aufgeführten Teilflächen sind nachfolgend auch in einer Planskizze dargestellt, um die Flächenabgrenzungen leichter nachvollziehen zu können.

8.2.4.6

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
Bestehender Innenbereich (bleibt bei der Bilanzierung außen vor)				
	Unbeplanter Innenbereich	2.119	0	0
	Innenbereich gemäß der Klarstellungs-Satzung	1.469	0	0
Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte Bergatreute"				
33.80	Sportplatzrasen	1.035	4	4.140
Bereich der rechtsverbindlichen Einbeziehungs-Satzung				
60.10	Mischgebiet, überbaubare Flächen (GRZ 0,6 plus gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung bis max. 0,80)	1.775	1	1.775

60.10	Mischgebiet, überbaubare Flächen (GRZ 0,25 plus gem. §19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte, d.h. bis 0,375)	550	1	550
60.60	Mischgebiet (GRZ 0,60), nicht überbaubare Flächen/Garten	444	6	2.664
60.60	Mischgebiet (GRZ 0,25), nicht überbaubare Flächen/Garten	916	6	5.496
41.10	Feldgehölz	117	14	1.638
33.41	Wiese Ausgleichsfläche	1.349	8	10.792
45.30b	*Einzelbaum (Ausgleichsfläche), 10 St.; prognostizierter StU. 70 cm*	*700*	*6*	*4.200*
45.30b	*Einzelbäume, 4 St.; Stammumfang 80 cm*	*320*	*6*	*1.920*
45.30b	*Einzelbäume, 2 St.; Stammumfang 45 cm*	*90*	*6*	*540*
Unbeplanter Außenbereich				
33.41	Fettwiese	61	13	793
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	640	4	2.560
60.23	Kiesweg	360	2	720
60.20	Straße	861	1	861
	Summe Bestand	11.696		38.649

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in der Gemeinbedarfsfläche (Annahme: 80% der Fläche, da keine GRZ festgesetzt ist)	5.798	1	5.798
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen/Grünflächen)	1.449	6	8.694
60.21	Straßenflächen (Bestand)	861	1	1.274
	Innnenbereich (inkl. 460 m² neuer Straßenfläche)	3.588	0	0
	Summe Planung	11.696		15.353

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15.353
Summe Bestand	38.649
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	–23.296

8.2.4.7 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 23.296 Ökopunkten.

8.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne

natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

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

8.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m^2 mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.10 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Ermittlung des Anteils am Geltungsbereich, der nicht im bisherigen Innenbereich gem. § 34 BauGB (siehe oben) liegt: $11.696\,m^2 - 3.588 m^2 = 8.108\,m^2$
- Reduktion des ermittelten Flächenwerts um die bestehende Versiegelung durch die "Roßberger Straße": $8.108\,m^2 - 861\,m^2 = 7.247\,m^2$
- Anteil von der soeben ermittelten Fläche, der vollständig versiegelt werden kann (Annahme eines Versiegelungsgrades von 80 %, da keine GRZ festgesetzt ist): $7.247 \cdot 0{,}8 = 5.798\,m^2$

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von $5.798\,m^2$. (Anmerkung: Die Eingriffsfläche umfasst auch etwa $360\,m^2$ eines bestehenden Kiesweges. Dieser Bereich ist bereits teilweise versiegelt, wird aber in der Bodenbilanzierung wie eine nicht vorbelastete Fläche behandelt.)

Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	5.798	2-2-3 (2,333)	0-0-0 (0)	9,33	54.095
Summe	**5.798**				**54.095**

8.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 54.095 Ökopunkten.

8.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff in das Landschaftsbild verbal-argumentativ bewertet und auf eine Sichtbarkeitsanalyse verzichtet. Der größte Teil der geplanten Gebäude wird so errichtet, dass sich diese in die angrenzende Bebauung einfügen und nicht bzw. kaum von der freien Landschaft aus einsehbar sind. Insgesamt führt die Bebauung nur zu einer sehr geringfügigen Erweiterung der Ortsgrenze in Richtung Norden. Da über die Pflanzgebote für den Geltungsbereich eine angemessene Eingrünung gewährleistet ist und sich die neuen Gebäude gestalterisch in die bestehende Ortsrandbebauung einfügen, ist für das Landschaftsbild kein weiterer Ausgleich zu erbringen.

8.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

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

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

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

- Zur Entwicklung von Streuobstbeständen werden im zentralen, nördlichen und östlichen Bereich 50 regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

8.2.4.15 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

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

Nr.	Planung-Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstbestand auf extensiv genutzter Fettwiese	7.463	13+4=17	120.887
33.41	Fettwiese/-weide mittlerer Standorte	749	13	9.737
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (strukturreich)	836	14	13.062
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren)	3.720	16	63.600

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	207.286
Summe Bestand	102.144
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+105.142

8.2.4.16 Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ergeben eine Aufwertung von insgesamt 105.142 Ökopunkten. Hiervon werden der vorliegenden Planung 77.391 Ökopunkte zugeordnet. Die verbleibende Zahl an Ökopunkten steht der Gemeinde für weitere ausgleichspflichtige Bauvorhaben zur

Verfügung. Voraussichtlich wird der größte Teil der verbleibenden Ökopunkte dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Bauhof - Oberstocken" zugeordnet.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	−23.296
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−54.095
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 65 (Anlage einer Feldhecke zur Eingrünung)	+77.391
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+0

8.2.4.18 Ergebnis: 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.

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

8.2.5.1 Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Einrichtungen (Sporthalle, Kindertagesstätte, etc.) auszuweisen. Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Bergatreute geprüft. Der gewählte Standort befindet sich zum einen in zentraler Lage des Ortes Bergatreute und ist über die Landesstraße "Roßberger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz sowie über die neu zu errichtende Bushaltestelle an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Zum anderen sind in unmittelbarer Nähe Sportanalagen vorhanden, die von der geplanten Grundschule mit genutzt werden können. Durch Nutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen wird der Flächenverbrauch reduziert. Durch die geplante Umnutzung der Flächen erfährt der Bereich der ehemaligen Tankstelle eine deutliche Aufwertung, welche letztlich auch dem Kulturdenkmal "Bauernhaus Roßberger Str." zu Gute kommt. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" ist die Umsetzung des Wohngebietes "Lohbühl" geplant (der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung"). Für die dort untergebrachten Einwohner werden somit Betreuungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe geschaffen.

8.2.5.2 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Bergatreute geprüft. Der gewählte Standort befindet sich zum einen in zentraler Lage des Ortes Bergatreute und ist über die Landesstraße "Roßberger Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz sowie über die neu zu errichtende Bushaltestelle an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Zum anderen sind in unmittelbarer Nähe Sportanalagen vorhanden, die von der geplanten Grundschule mit genutzt werden

können. Durch Nutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen wird der Flächenverbrauch reduziert. Durch die geplante Umnutzung der Flächen erfährt der Bereich der ehemaligen Tankstelle eine deutliche Aufwertung, welche letztlich auch dem Kulturdenkmal "Bauernhaus Roßberger Str." zu Gute kommt. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" ist die Umsetzung des Wohngebietes "Lohbühl" geplant (der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung). Für die dort untergebrachten Einwohner werden somit Betreuungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe geschaffen.

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

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

8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.04.2017 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 18.05.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Immissionsschutz),des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege), des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten, Abwasser und Grundwasser
- Berechnung des Landratsamtes Ravensburg zur Geruchsausbreitung vom landwirtschaftlichen Betrieb Oberhofer in der Fassung vom 04.05.2017 (zu den Geruchsimmissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb des Plangebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Ortsmitte II" des Büros Sieber in der Fassung vom 08.02.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

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

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

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

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

8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

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

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

8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf am östlichen Ortsrand von Bergatreute ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,17 ha.

8.3.5.2 Beim Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Mischgebiet. Dieses setzt sich zum einen aus einer ehemaligen Hofstelle sowie einer ehemaligen Tankstelle mit einer aufgegebenen Autowerkstatt zusammen. Zudem gibt es mehrere Parkplätze. Grünflächen bestehen in Form einer Weidefläche im Nordwesten. Im nordöstlichen, angrenzenden Bereich befinden sich mehrere alte Obstbäume. Diese Bestände sind in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität I für Streuobstkomplexe sowie als Lebensraum für die Zielart Neuntöter (Priorität I) kartiert. Im Osten besteht derzeit eine intensive Ackernutzung und der Übergang zur freien Landschaft. Im Süden wird die Planfläche von der "Roßberger Straße" begrenzt. Südlich und westlich schließt bestehende Bebauung an.

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

8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung mehrerer Gehölzbestände und vorhandener Gebäude. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden minimiert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen. Für den Verlust von Lebensräumen für verschiedene Tierarten werden im Plangebiet mind. 15 Bäume gepflanzt sowie mehrere Vogelnistkästen aufgehangen.

8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 77.391 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 859/7 der Gemeinde Bergatreute kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Pflanzung naturnaher Feldhecken am südlichen und westlichen Rand der Ausgleichsfläche; Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken; Entwicklung von Streuobstbeständen im zentralen, nördlichen und östlichen Bereich; Entwicklung von Extensivgrünland in den nicht bepflanzten Bereichen.

8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin teilweise als Weide genutzt, die Gebäude bleiben unverändert und die bestehende Wegeführung bleibt erhalten. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

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

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) und einer Vorprägung durch Bestandsgebäude sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,17 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsflächen	0,99	84,6 %
Verkehrflöche mit der besonderen Zweckbestimmung als Fußweg	0,05	4,3 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,13	21,1 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an den Zweckwasserverband Wasserversorgung Bergatreute - Roßberg

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Leitungen der EnBW Regional AG, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch Thüga AG, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch die Fa.Veolia, beauftragt durch die Gemeinde

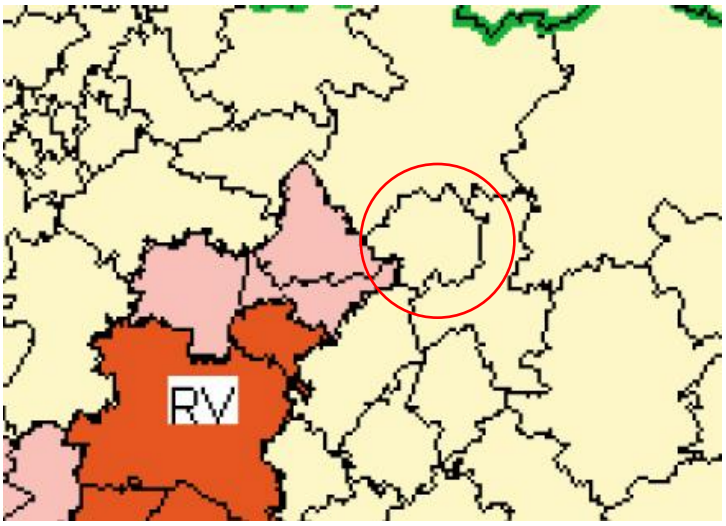
9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

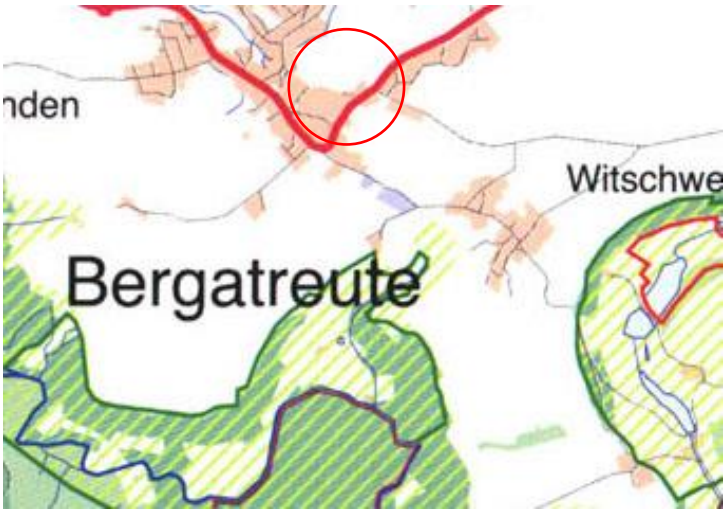
9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun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

- Ergänzungen der Hinweise zum Artenschutz
- Ergänzungen zum Hinweis über den Bodenschutz
- Streichung der "Aufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Östlicher Ortsrand Bergatreute" sowie "Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" aus dem Bebauungsplantitel
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung des Planzeichens für "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, "Raumnutzungskarte"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft

Blick auf das Kulturdenkmal "Bauernhaus Roßberger Str.25"

Blick von Nordwesten auf den nördlichen Teil des Plangebietes, im Hintergrund das denkmalgeschützte Bauernhaus

Blick von Westen auf den entfallenden Pferdestall und angrenzende Gehölzbestände

Blick von Osten in Richtung Wallfahrtskirche "St. Philipus und St. Johannes"

Blick von Osten auf das angrenzende Sport- und Schulgelände

Blick von Nordosten auf die entfallende Zapfsäule der ehemaligen Tankstelle

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.07.2017 bis 10.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 13.11.2017; Entwurfsfassung vom 09.08.2017; Bekanntmachung am 29.06.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.12.2017 (Entwurfsfassung vom 09.08.2017; Billigungsbeschluss vom 13.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.09.2018 über die Entwurfsfassung vom 22.01.2018.

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

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Ortsmitte II" in der Fassung vom 22.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.09.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ortsmitte II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

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

Dem Bebauungsplan "Ortsmitte II" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Plan aufgestellt am: 09.08.2017

Plan geändert am: 22.01.2018

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S.Erlwein)

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