

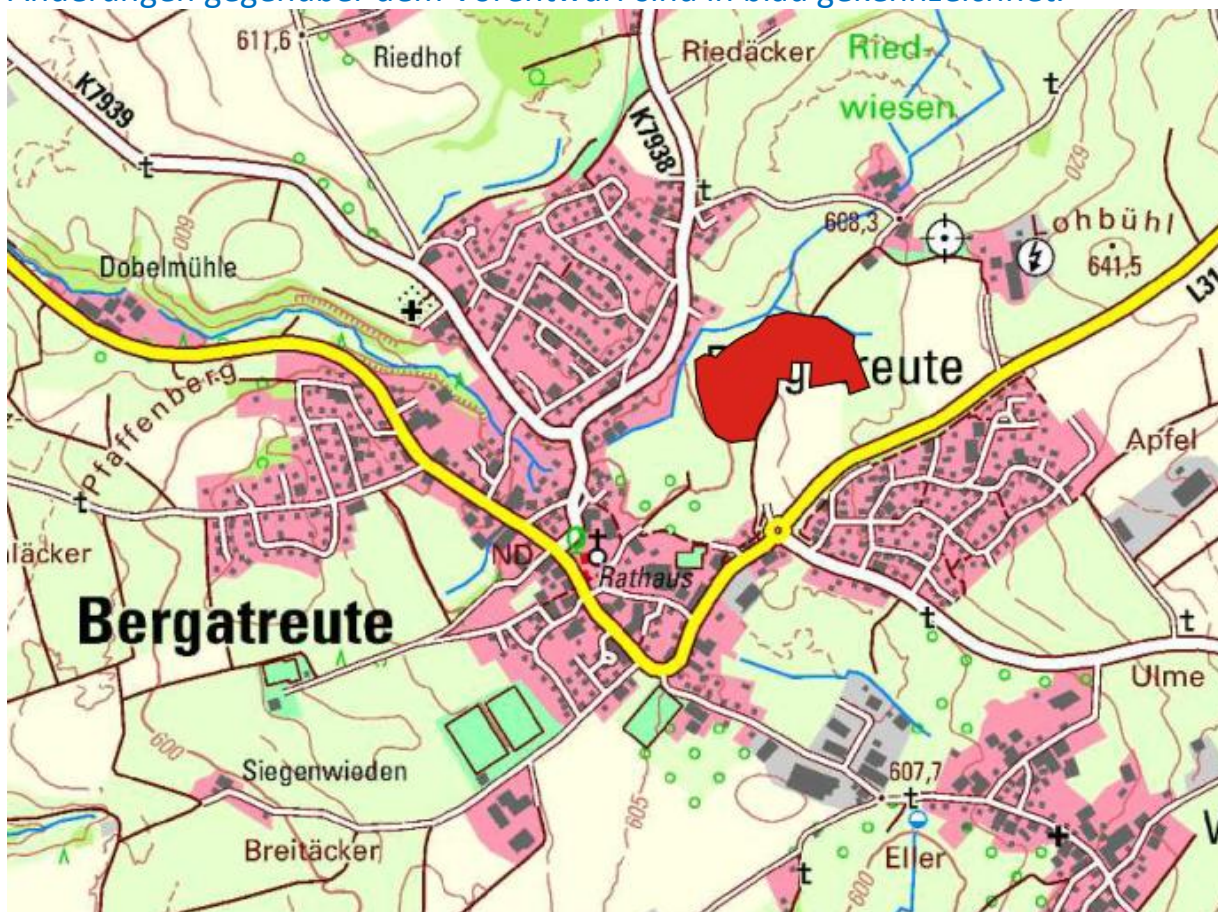
Gemeinde Bergatreute

Bebauungsplan mit Grünordnung "Lohbühl I - Erweiterung"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 23.02.2026

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

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind in blau gekennzeichnet.



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Lohbühl I - Erweiterung"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 23.02.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bergatreute
Ravensburger Straße 20
88368 Bergatreute

Telefon: 07527 9216-0
Telefax: 07527 9216-13

E-Mail: info@bergatreute.de
Web: www.bergatreute.de

Vertreten durch: Bürgermeister Helfried Schäfer



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Elisabeth Baum
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	11
2.6	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.6.1	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)	13
2.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	13
2.6.3	Externe Ausgleichsmaßnahme	16
2.7	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	16
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
3.1	Planzeichen	18
3.2	Weitere Hinweise durch Text	19
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	25
1	Präambel	25
2	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	27
2.1	Dachgestaltung	27
2.2	Sonstige Festsetzungen	28
C	Begründung	30
1	Planungsanlass	30
2	Nachweis Wohnbauflächenbedarf	31
3	Planungsrechtliche Vorgaben	32
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	32
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	34

3.3	Flächennutzungsplan	37
3.4	Bebauungsplan	38
4	Das Baugebiet	39
4.1	Lage, Größe und Topografie	39
4.2	Aktuelle Nutzung	40
4.3	Erschließung	40
4.4	Baugrund	40
4.5	Altlasten	45
4.6	Flurbilanz Landwirtschaft	45
4.7	Wasserschutz	46
4.8	Immissionen	46
4.9	Bau- und Bodendenkmäler	48
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	48
5.1	Städtebauliches Konzept	48
5.2	Grünordnerisches Konzept	52
6	Festsetzungskonzept	55
6.1	Art der Baulichen Nutzung	55
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	55
6.3	Bauweise und Baugrenzen	57
6.4	Verkehrsflächen	58
6.5	Grünordnung	59
6.6	Sonstige Festsetzungen	60
6.6.1	Beleuchtung/Insektenschutz	60
6.6.2	Wasserdurchlässige Flächen/Versiegelung	60
6.6.3	Niederschlagswasserentwässerung	60
7	Örtliche Bauvorschriften	62
7.1	Dachgestaltung	62
7.2	Geländemodellierung	63
7.3	Stützmauern	63
7.4	Werbeanlagen	63
7.5	Einfriedungen	63
7.6	PKW – Stellplätze	64
8	Ver- und Entsorgung	65
8.1	Abwasserbeseitigung	65
8.2	Wasserversorgung	65
8.3	Strom- und Niederstromversorgung	65
8.4	Abfallentsorgung	65
9	Auszug Umweltbericht	65

10	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	69
10.1	Vermeidungsmaßnahmen	69
10.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	71
11	Flächenbilanzierung	72

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Orientierungswerte für die Mindest- Bruttowohndichte nach Regionalplan	36
Tabelle 2:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	68
Tabelle 3:	Flächenbilanzierung	72

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	30
Abbildung 2:	Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)	33
Abbildung 3:	Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)	33
Abbildung 4:	Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	35
Abbildung 5:	Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023	36
Abbildung 6:	Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)	37
Abbildung 7:	Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Lohbühl I“ (ohne Maßstab)	39
Abbildung 8:	Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)	45
Abbildung 9:	Bebauung Lohbühl I aus Richtung Südosten	49
Abbildung 10:	Schiller Straße mit Blick nach Norden auf neu entstandene Wohnhäuser, Lohbühl I	49
Abbildung 11:	Bebauung Richtung Westen an der Waldseer Straße	50
Abbildung 12:	Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab	50
Abbildung 13:	Bestehende Baumpflanzung mit Blick auf Ortsmitte	53
Abbildung 14:	Tobelbach mit Verdolung	53
Abbildung 15:	Tobelbach mit Eingrünung in Richtung Westen auf bestehende Bebauung entlang Waldseer Str.	54
Abbildung 16:	Bestehende Baumpflanzung entlang Tobelbach, Blick nach Nordosten	54

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute den Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Er umfasst die Flurstücks-Nummer 932/1, 932/2, 932/3, 952 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 951, 2070 und 2070/3 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 3,85 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ besteht aus der Satzung vom __.__.__ mit planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch [in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 \(BGBl. I S. 3634\), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\) geändert worden ist.](#)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), [die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\) geändert worden ist.](#)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) [In der Fassung vom 24.07.2000 \(GBl. S. 582, ber. S. 698\) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 \(GBl. S. 71\) m.W.v. 01.09.2025.](#)

-
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022 (GBl. S. 617) m.W.v. 01.01.2023.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und dem Umweltbericht mit Begründung (Seite 1 bis __) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.__ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.__ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Bergatreute, den __.__.__

Bürgermeister Helmfried Schäfer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ der Gemeinde Bergatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.__ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bergatreute, den __.__.__

Bürgermeister Helmfried Schäfer

2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung.“

Der Geltungsbereich überlagert in vier untergeordneten Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Lohbühl I“ und ersetzt diesen in den Überlagerungsbereichen vollumfänglich (siehe Karte: „Überlagerungsbereich“, Zeichnerischer Teil).

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.
- Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

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

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

FH =
max. 9,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,00m

In Meter. Gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt des Daches.

Für Pultdächer gelten die maximale Wandhöhe als maximale Firsthöhe, siehe unten.

WH =
max. 7,0m

Maximal zulässige sichtbare Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 7,0m

Bei Sattel-, Walm- und Zeltdach: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.

Bei Pultdach: Max. zulässige traufseitige, höhere Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.

Für Pultdächer gilt die maximale Wandhöhe als maximale Firsthöhe.

ROK max. =
+ 0,3 m

Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf maximal hier: +0,30m (siehe Einschrieb im Zeichnerischen Teil) über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

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

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

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

a

Abweichende Bauweise (a)

Das Hauptgebäude muss an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden (Kettenhaus).



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit: Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



Abgrenzung für Garagen/Carports (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Hausgruppe

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Hausgruppen ist eine Wohneinheit pro Haus zulässig.

Nebenanlagen

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

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

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

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

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Gehweg

Ausführung als unbefestigter Pfad.

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche

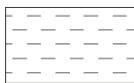
Ausführung als magerer Blühstreifen oder extensive Grünfläche. Versickerung ist zulässig.



Private Grünfläche

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.



Versickerungsfläche

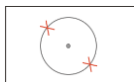
Innerhalb der Versickerungsfläche sind Versickerung/Retention/Wasserrückhalt zulässig.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahrung zu schützen.



Bestandsbaum, zu roden



Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Grünstreifen (hier: ca. 5,0m) zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung auf mindestens 60 % der Fläche mit einer lockeren zweireihigen heimischen Baum- und Strauchhecke anzulegen (s. Pflanzempfehlung).

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der Ortsrandeingrünung zuzulassen.

Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art freizuhalten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.



Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Initialpflanzung standortgerechter, **heimischer** Gehölzarten (Weiden-, Erlenarten, Traubenkirsche etc.) und Zulassen von Sukzession.

Der Gewässerrandstreifen ist auf einer Breite von 5 Metern gem. § 34 Abs 4. WHG zu sichern. Auf dem gesamten Gewässerrandstreifen sind Neuanpflanzungen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder die Gehölzpflege im Rahmen der Gewässerunterhaltung, nicht zulässig. Des Weiteren sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig. Eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist im gesamten Gewässerrandstreifen nicht erlaubt.

Geländemodellierung ist in den Bereichen zulässig, um sich vor Wasser zu schützen.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 **heimischer** Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

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 Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen **sind** vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

[Verweis auf die Pflanzliste \(Ziff. 3.2, Hinweise\).](#)



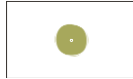
Zu pflanzender Obstbaum – Lage variabel

Zu pflanzender heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung.

Die Lage der Anpflanzung im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

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 Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

[Verweis auf die Pflanzliste \(Ziff. 3.2, Hinweise\).](#)



Garten- gestaltung

Zu pflanzender Straßenbaum – Lage variabel im Straßenraum

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Gehölzpflanzungen sind mindestens zu 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) durchzuführen.

Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

2.6 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.6.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

CEF 1 Ausgleich Brutreviere Star

Als Ausgleich für den Verlust von zwei Lebensstätten des Stares sind vor Beginn der Baufeldfreimachung insgesamt sechs Höhlenkästen an den angrenzenden Bestandsgebäuden oder -gehölzen anzubringen.

2.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

V1 Artenschutzfachliche Baubegleitung

Die fachlich qualifizierte, artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB) ist für die Begleitung der Maßnahmenumsetzung einzusetzen.

V2 Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen entsprechend §39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor der Rodung der Gehölze müssen vorhandene Strukturen durch die AFBB kontrolliert werden, um einen Besatz von Fledermäusen innerhalb potenzieller Lebensstätten zum Zeitpunkt der Rodung auszuschließen. Die

Habitatbäume sind motormanuell zu fällen und ihre Torsi müssen anschließend in Begleitung der AFBB in einem besonnten Bereich in möglichst gleicher Exposition außerhalb des Eingriffsbereichs wieder aufgestellt und dauerhaft gesichert werden.

V3 Erhalt eines Jagdhabitates für Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt eines potenziellen Jagdhabitates wieder Obstbäume zu pflanzen. Diese dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

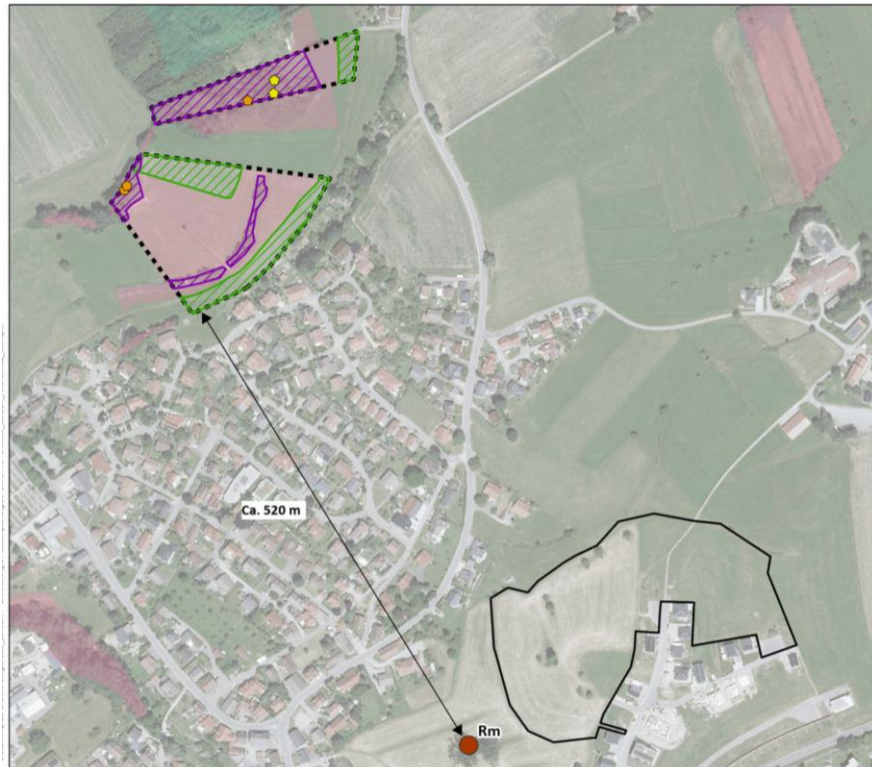
V4 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Um Störungen von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen die umliegenden Bestandsgehölze und die neu zu pflanzenden Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Zudem ist während der Bauphase und an neu entstehenden Gebäuden insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung).

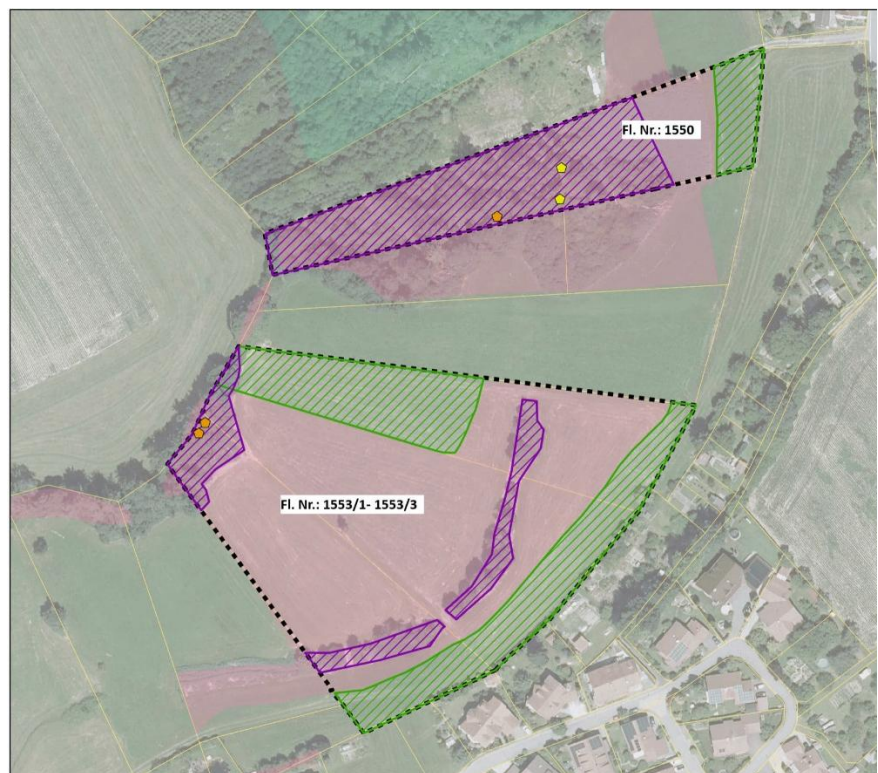
V5 Populationsstützende Maßnahme Rotmilan

Im räumlichen Zusammenhang wird auf den Flurstücken Nr. 1550 und 1553/1 bis 1553/3 eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha zur Unterstützung der lokalen Rotmilanpopulation und dem Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entsprechend §15 BNatSchG festgesetzt (s. Abb. 8). Die Fläche befindet sich ca. 520 m nordwestlich des im Jahr 2025 genutzten Brutplatzes. Es sind ca. 0,7 ha Feldgehölze und Gehölze am Waldrand mit Einzelbäumen > 40 - 50 cm BHD vorhanden, die als potenzielle Brutbäume genutzt werden können (s. Abb. 9). Zudem sind ca. 0,7 ha Grünland vorhanden, die als Nahrungshabitat durch Extensivierung aufzuwerten sind. Die Pflege ist entsprechend den Vorgaben des LANUK NRW¹ durchzuführen. Die Eignung der Fläche ist mit der uNB abzustimmen. Maßnahmen zur Aufwertung sind ebenfalls mit der uNB abzustimmen sowie durch die AFBB zu betreuen.

¹ <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103013>



Übersicht Populationsstützende Maßnahme Rotmilan zum Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entspr. § 15 BNatSchG



Detailansicht Populationsstützende Maßnahme Rotmilan zum Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entspr. § 15 BNatSchG

V6

Erhalt der Lebensstätte des Rotmilans

Der Horstbaum des Rotmilans sowie die direkt angrenzenden Gehölze auf Flurstück Nr. 939 sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten, um eine fortwährende oder wiederkehrende Nutzung durch den Rotmilan zu ermöglichen.

Der bestehende Horstbaum und die direkt angrenzenden Bestandsgehölze auf Flurstück Nr. 939 sind nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Die Gemeinde als Vorhabenträger hat keinen Zugriff auf das Flurstück, dieses befindet sich in Privateigentum. Die vorhandene Lebensstätte ist nach §44 BNatSchG geschützt.

V7

Amphibien

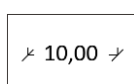
Sollte durch die AFBB eine signifikante Migration von Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden, sind in Absprache mit der uNB entsprechende Maßnahmen festzulegen.

2.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahme

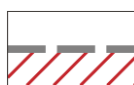
Externe Ausgleichsmaßnahme

Für den vollständigen Ausgleich des gegenständlichen Verfahrens sind 442.181 Ökopunkte nötig, die über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen sind. Es wurde bereits von der Gemeinde Bergatreute der Kauf von 442.181 Ökopunkten vorgenommen und unter dem Aktenzeichen 436.02.064 im Ökokonto-Verzeichnis vermerkt. Die Ökokontomaßnahme wurde bereits 2022 von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg genehmigt.

2.7 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

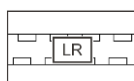


Bemaßung



Überlagerungsbereich Bebauungsplan "Lohbühl I"

In den überlagerten Bereichen werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohbühl I“ durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes „Lohbühl I - Erweiterung“ ersetzt.



Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig des hier verlaufenden Kanals der Gemeinde Bergatreute die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 festgesetzt (siehe Planzeichnung).

**Beleuchtung/
Insektenschutz**

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 2000 Kelvin, warm weiß, wenig Blauanteile gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. §21 NatSchG. Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2000 Kelvin betragen, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

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

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

**Wasserdurchlässige Flächen,
Versiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Niederschlagsentwässerung

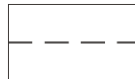
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das privat anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Fläche einzustellen. Der Retentionsraum der Zisterne muss 3,02 m³ (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Flächen betragen. Mit Inbetriebnahme der privaten Abwasseranlagen ist ein Nachweis über das eingestellte Retentionsvolumen sowie über die eingestellte Drosselableitung an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, Gemeinde Bergatreute zu übergeben.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

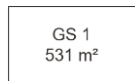
3.1 Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



Grundstücksgrenze Planung



Parzellennummer mit Flächengröße Planung



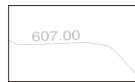
Flurstücksgrenze Bestand



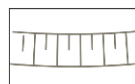
Flurstücksnummer Bestand



Haupt- und Nebengebäude Bestand



Höhenlinie



Geplante Böschung, Bodenmodellierung



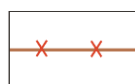
Stellplätze Planung



Straßenbegleitender Geh-/Fußweg Planung



Bachlauf Bestand



Mischwasserkanal Bestand, Abbruch



Mischwasserkanal Neu, Verlegung



Wasserleitung, Planung



Straßenhöhen, Planung

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind heimische Arten zu verwenden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

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

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea

Dornige Sträucher

Alpen-Heckenrose	Rosa pendulina
Schlehe	Prunus spinosa
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

[Es wird auf die Gehölzliste des Landkreis Ravensburg verwiesen.](#)

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

Artenschutz

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

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

Vogelschlag

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

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Eine Weidehaltung bzw. Koppelhaltung ist in unmittelbarer Umgebung möglich.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

- Nachbarrecht** Bei Eingrünungen und Einfriedungen sind die Belange des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
- Bodenarchäologie** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden
- Baugrund** Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 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 bezgl. 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"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sowie DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Grundwasser- schutz

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

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

[Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen.](#)

Barrierefreies Bauen Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barriereereier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

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.

Abfall Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Hangwasser / Starkregen Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten Baugrundstücken sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie

das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollten beachtet werden.

Kampfmittelbelastung Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Lichtraumprofil Gehweg Das Lichtraumprofil für Gehwege gilt es freizuhalten. Insofern sollte links und rechts neben dem Gehweg zumindest jeweils 25cm (besser 50cm) freigehalten werden.

Sichtdreiecke Einmündungen/Kreuzungen sollten dauerhaft vor Sichtbehinderungen freigehalten werden.

Sonstige Ergänzende Hinweise Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Nicht öffentlich zugängliche Vorschriften Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können ebenso bei der Gemeinde Bergatreute während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Bergatreute erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Bergatreute und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Er umfasst die Flurstücks-Nummer 932/1, 932/2, 932/3, 952 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 951, 2070 und 2070/3 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 3,85 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B), deren Begründung und dem Umweltbericht vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). [Gesetz vom 08.08.1995 \(GBl. S. 617\)](#), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch [Gesetz vom 18.03.2025 \(GBl. S. 25\)](#) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) [in der Fassung vom 24.07.2000 \(GBl. S. 582, ber. S. 698\)](#) zuletzt geändert durch [Gesetz vom 22.07.2025 \(GBl. S. 71\)](#) m.W.v. 01.09.2025
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch [Gesetz vom 06.12.2022 \(GBl. S. 617\)](#) m.W.v. 01.01.2023.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch [Gesetz vom 13. Juni 2023 \(GBl. S. 170\)](#).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, zuletzt geändert durch [Verordnung vom 21.12.2021 \(GBl. 2022 S. 1\)](#) m.W.v. 08.01.2022.

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung
„Lohbühl I - Erweiterung“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften
mit Begründung (S. __ bis __), dem Umweltbericht sowie der Planzeichnung in der Fassung vom
__..__.. dem Gemeinderatsbeschluss vom __..__.. zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Bergatreute, den __..__..

Bürgermeister Helfried Schäfer

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ der Gemeinde Bergatreute tritt mit
der ortsüblichen Bekanntmachung vom __..__.. gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bergatreute, den __..__..

Bürgermeister Helfried Schäfer

2 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/WD/
PD/vPD/ZD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
SD (Satteldach), vPD (versetztes Pultdach), PD (Pultdach), WD (Walmdach) und ZD (Zeltdach).

Bei versetzt angeordneten Pultdächern muss die Firstlinie in der Mitte über die Längsseite des Hauptgebäudes verlaufen, bzw. darf max. um 1,50 m von der Gebäudemittellinie abweichen.

Auf Garagen und Carports sind auch Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen).

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

DN=
15 - 42°

Zulässige Dachneigung: hier: 15 bis 42° / PD 8-12°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes bei SD (Satteldach), vPD (versetztes Pultdach), WD (Walmdach) und ZD (Zeltdach).

Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 12°.

Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine) in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in betongrauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig. Solartechnische Anlagen sind zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unabhängig von der Dachneigung und Ihrer Art zulässig, wenn sie nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg Pflicht.

Sie sind auf geneigten Dachflächen nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach zulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

2.2 Sonstige Festsetzungen

- Geländemodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht zulässig.
- Auffüllungen und Anböschungen sind nur in erforderlichem Umfang zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen. Sie sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m (ab Bestandsgelände) zulässig.
- Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.
- Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen.
- Stützmauern** Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topografie her unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Einfriedungen** Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von max. 1,20 m straßenbegleitend zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine Höhe von 1,50m zulässig, wenn Durchsicht und/oder dauerhafte Bepflanzung ermöglicht wird. Sichtschuttmatten sind nicht zulässig.
- Mauern und Mauerscheiben als Einfriedung sind lediglich als unterbrechende Elemente bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Grundstücksgrenze und einer max. Höhe von 0,50m zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer sind unzulässig.
- Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und

Bepflanzungen dürfen im Bereich von Grundstücksausfahrten maximal eine Höhe von 0,80 m haben.

Die Einfriedung muss für Schneelagerung mit ihrer Außenkante mindestens 0,50 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig. Die Einfriedung muss mindestens 0,10 m über dem Grund enden.

PKW - Stellplätze

Stellplätze: Es sind 2 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Stauraum vor Garagen: Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ohne Einschränkungen zugelassen.

Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Um Wohnraum zu schaffen, hat die Gemeinde Bergatreute im Jahr 2019 einen Bebauungsplan im Bereich Lohbühl erstellt, der 2021 mit dem Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten neu zu regeln bzw. in Teilen zu erhöhen, überarbeitet wurde (1. Änderung). Zwischenzeitlich sind die Bauplätze weitestgehend bebaut bzw. veräußert und die Gemeinde sieht sich erneut mit einer sehr hohen Nachfrage nach Flächen für Wohnraum, maßgeblich von jungen heimischen Familien, konfrontiert. Um auf diese Nachfrage einzugehen, will die Gemeinde den Wohnraumbedarf in einem weiteren Planungsschritt decken.

Wie bereits im angrenzenden Bereich Lohbühl I, hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, unterschiedliche Wohnformen (verdichtete Bauformen, Einfamilienhäuser) miteinander zu kombinieren, um dem Bedarf an Wohnraum möglichst flächensparend gerecht zu werden. Aufgrund der hohen landschaftlichen Wertigkeit in diesem Bereich wird zudem auf eine harmonische Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die Planung soll so angelegt sein, dass eine bedarfsgerechte Realisierung in mehreren Bauabschnitten möglich ist. Der Gemeinde ist es ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich den Bedarf an Wohnraum unter den genannten Zielsetzungen zu decken.

Das geplante Areal hat eine Größe von rund 3,85 ha (s. Abbildung 1). Es befindet sich im Norden von Bergatreute zwischen der Roßberger Straße (L 314) und der Waldseer Straße und schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ an. Eine Erweiterung in diesem Bereich wurde bereits bei der Bauleitplanung „Lohbühl I“ mit angedacht und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Die Realisierung ist bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten vorgesehen.

Da der Geltungsbereich bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (mit Umweltprüfung) erforderlich. Zudem ist der Geltungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, weshalb zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Bad Waldsee/Bergatreute notwendig ist.



Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Nachweis Wohnbauflächenbedarf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung vorhanden ist. Der Gemeinde ist es ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich den Bedarf an Wohnraum, maßgeblich für junge Familien aus der Gemeinde zu decken.

Vor dem Hintergrund einer effizienten Planung und funktionaler Erfordernisse der Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser) wird das gesamte Baugebiet überplant – die Realisierung soll jedoch bedarfsgerecht in zwei bis drei Erschließungsabschnitten erfolgen, um somit in einem Zeitraum von rund 10 Jahren bedarfsgerecht Bauflächen bereitstellen zu können. Dies ist beim Bedarfsnachweis in besonderer Weise zu berücksichtigen!

Bevölkerungsentwicklung

Laut amtlicher Statistik hat die Gemeinde Bergatreute aktuell (2023) 3.275 Einwohner. Für das Jahr 2040 wird ein Anstieg der Bevölkerungsanzahl auf 3.341 Einwohner (mit Wanderung) erwartet. Die tatsächliche Bevölkerungsanzahl im Jahr 2025 (Stand 31.01.2025) beträgt 3.280 Einwohner und liegt damit bereits deutlich über den prognostizierten Zahlen gemäß amtlicher Statistik. Die Zahlen belegen das beständige und vergleichsweise starke Wachstum der Gemeinde.

Potential- und Reserveflächen

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Für die wenigen bestehenden Potentialflächen in privatem Besitz ist die Mobilisierbarkeit abhängig von Eigentumsverhältnissen, Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer.

Die Gemeinde Bergatreute besitzt so gut wie keine Potenzial- und Reserveflächen mehr im Gemeindegebiet, um den Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre zu decken. Zudem versucht die Gemeinde verschiedene Wohnbauprojekte innerorts zu aktivieren. Dies wird an der nachfolgenden Auflistung deutlich, in der die in den letzten Jahren entstandenen Baugebiete und Wohnprojekte aufgelistet sind:

- Baugebiet Neubaugebiet „Ritzentaläcker“, 1. Bauabschnitt: 2004, 2. Bauabschnitt: 2008, 3. Bauabschnitt: 2013, 4. Bauabschnitt: 2017 (mit Bauzwang: innerhalb von 3 Jahren muss ein Haus bezugsfertig errichtet werden). Insgesamt 2 Grundstücke nicht bebaut, in Privateigentum.
- Baugebiet „Bierkellerweg“, Jahr 2020/2021, keine Bauplätze frei.
- Baugebiet „Pfaffenberg“, Insgesamt 3 Grundstücke nicht bebaut, in Privateigentum.
- Baugebiet „Lohbühl I“, Jahr 2019, alle Grundstücke verkauft.
- Schaffung Wohnraum im leerstehenden Gebäude, Friedhofsstraße 10, derzeit in Umbau, Gemeindebesitz.

- Wohnraum für Obdachlose/Unterbringung/Familien, Friedenstraße 4/Ravensburger Str. 27, Gemeindebesitz.

Weitere infrastrukturelle Maßnahmen der letzten Jahre/derzeit in Planung:

- Erweiterung Einzelhandel EDEKA.
- Erweiterung Schulbau Ortsmitte.
- Neubau Kinderhaus „Regenbogen“, Jahr 2022.
- Neubau Waldkindergarten „Sonnenschein“, Jahr 2023.

Die Gemeinde Bergatreute besitzt kaum Möglichkeiten die Aktivierung von bestehenden innerörtlichen Wohnbauflächenpotentialen zu steuern und dem Wohnbauflächenbedarf entsprechend nachzukommen. Zudem bestehen damit keine Möglichkeiten den Eigenbedarf an Wohnbauflächen aus der Bevölkerung der einzelnen Ortsteile zu decken und Möglichkeiten für familienbedingte Veränderungen der Wohnverhältnisse für die bereits ortsansässige junge Bevölkerung zu schaffen.

Im letzten Bauabschnitt (Bebauungsplan Lohbühl I) lagen der Gemeinde Bergatreute insgesamt 168 Bewerbungen für insgesamt 21 Grundstücke vor. Die 21 Grundstücke wurden nach einem Punktesystem über den sogenannten Baupiloten vergeben. Es kamen nur einheimische Bauplatzbewerber zum Zuge. Leider konnte die Gemeinde nicht alle einheimischen Bauplatzbewerber bedienen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist immer noch ungebrochen. Der Gemeinde liegen derzeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohbühl I – Erweiterung“ insgesamt zehn Anfragen vor.

Aus den vorgenannten Gründen ist es vertretbar, den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Bergatreute für die nächsten Jahre durch die Flächen des neu auszuweisenden Wohngebiets Lohbühl I Erweiterung geringfügig zu überschreiten. Zudem ist es Ziel der Gemeinde die Erschließung des neu geplanten Baugebiets in mehreren Bauabschnitten zu realisieren, also bedarfsgerecht zu entwickeln.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) soll maßgeblich zur Orientierung für die räumliche Entwicklung in Baden-Württemberg herangezogen werden. In diesem ist die Gemeinde Bergatreute innerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben und dem Mittelbereich Bad Waldsee verortet. Sie befindet sich unweit des Oberzentrums Weingarten, das Teil des Mehrfachoberzentrums Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten ist. Zudem verläuft die Landesentwicklungsachse Friedrichshafen – Ulm (Abschnitt Weingarten – Bad Waldsee) in nächster Nähe zur Gemeinde.

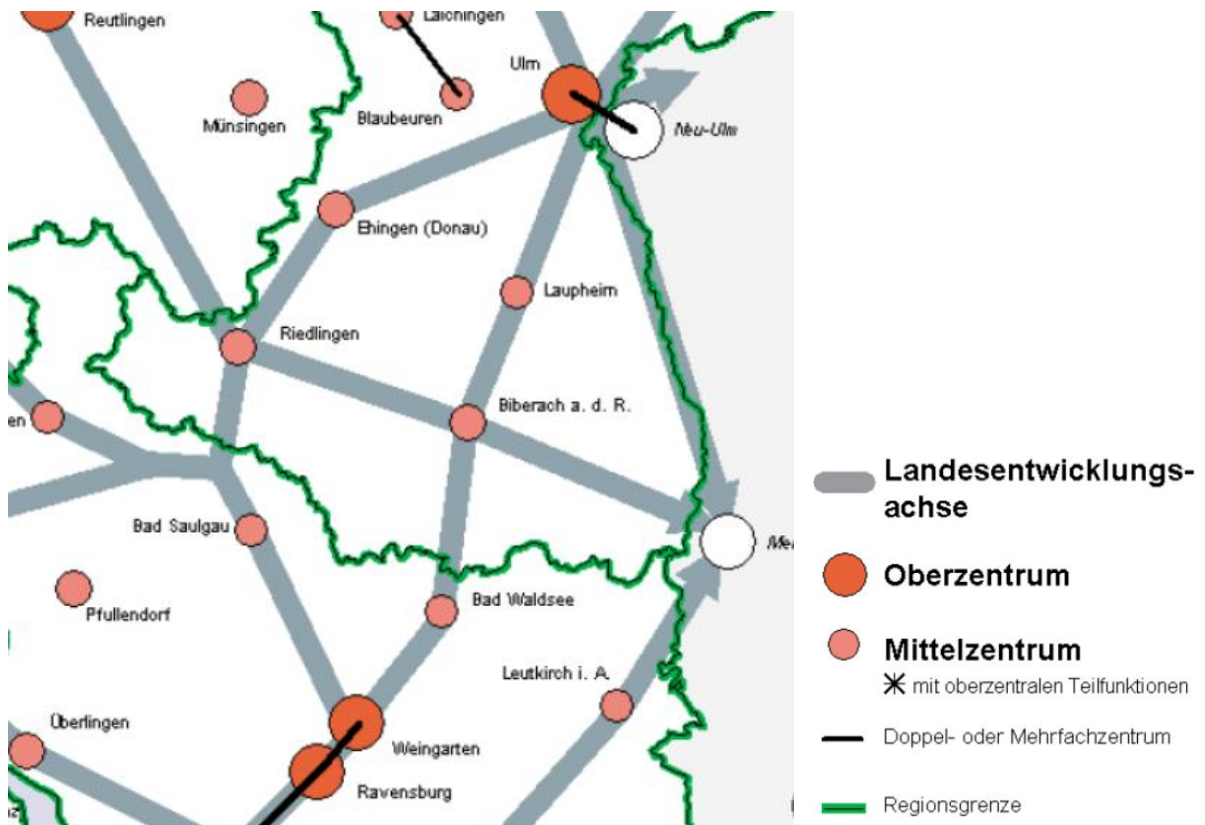


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsachsen LEP 2002 (ohne Maßstab)

Bergatreute ist laut LEP der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Diese Gebietskategorie ist im LEP definiert als „großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ (LEP 2.1.1).

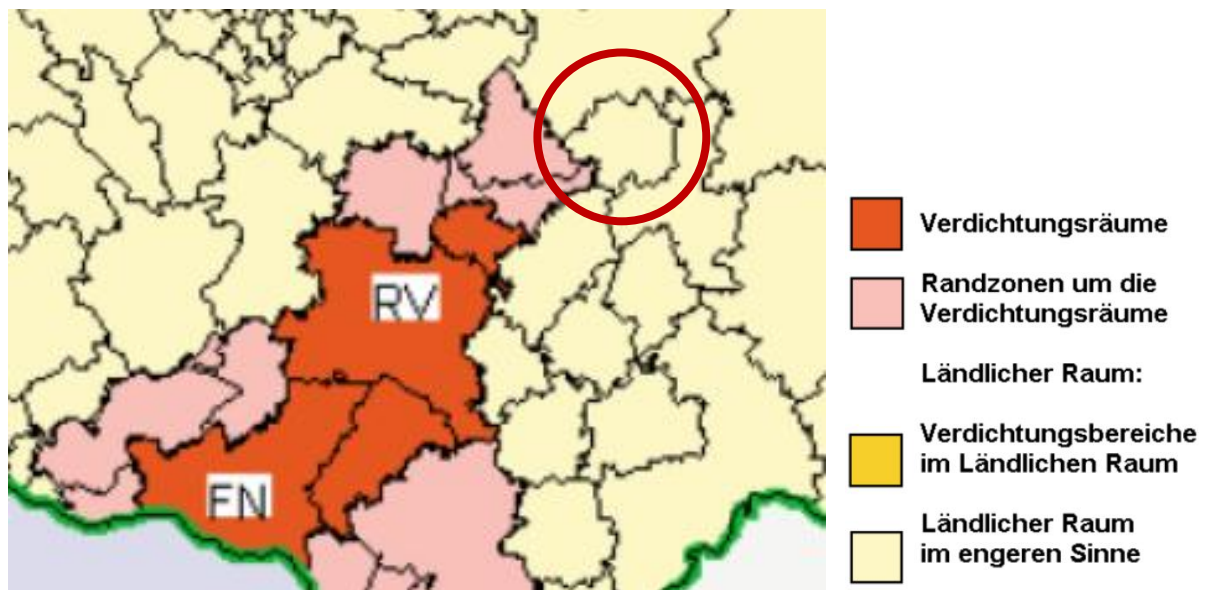


Abbildung 3: Ausschnitt Raumkategorie LEP 2002 (ohne Maßstab)

Grundsätzlich sollen alle Teilräume des Landes „gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur“ bieten, wobei „eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum“ (LEP 1.2 G) unter anderem entscheidend ist. Zudem soll „der Ländliche Raum [...] als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung“ (LEP 2.4.1 G) gestärkt werden. Der „Ländlichen Raum im engeren Sinn“ ist dabei so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt“ (LEP 2.4.3 G) werden.

Der „angemessene[n] Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung“ soll vorwiegend „durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung“ (LEP 1.4 G) begegnet werden. Der Schwerpunkt der Versorgung liegt auf „vorhandene[n] Wohngebote[n]“ und der Ausschöpfung „innerörtliche[r] Möglichkeiten der Wohnraumbeschaffung“ (LEP 3.2.2 G). Dennoch „notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden“ (LEP 1.4 G bzw. vgl. LEP 3.2.4 G).

Die „Wechselwirkungen zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr“ erfordern zudem Beachtung. „Zuordnung und Mischung der verkehrsrelevanten Raumnutzungen [sollen] das Prinzip der kurzen Wege verfolgen“ (LEP 4.1.1 G). Es soll auch auf eine Anbindung an den ÖPNV geachtet werden (vgl. LEP 2.4.1.1 G).

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der Bereitstellung von stark nachgefragtem Wohnraum in der Gemeinde Bergatreute. Dadurch werden den Forderungen nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen des Landes sowie der Stärkung des ländlichen Raums als Lebensraum mit eigenständiger Bedeutung Rechnung getragen.

Zwar handelt es sich nicht um Wohnungsbau im Bestand bzw. im Innenbereich, jedoch sind die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Vorhaben dieser Größenordnung ausgeschöpft und eine Siedlungserweiterung notwendig. Der gegenständliche Standort leistet dabei einen Beitrag, das teilweise von Zersiedelung geprägte Ortsbild zu ‚schließen‘, wodurch die Siedlungsstruktur nicht negativ beeinträchtigt wird. Zudem kann auf diese Weise innerörtlich das Prinzip der kurzen Wege angestrebt werden. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Auf eine ressourcenschonende Bauweise und eine flächensparende Entwicklung des Plangebietes wird geachtet. Auch das verträgliche Eingliedern in die Landschaft wird durch entsprechende gründerische Maßnahmen sichergestellt.

Insofern werden durch die Planung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

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

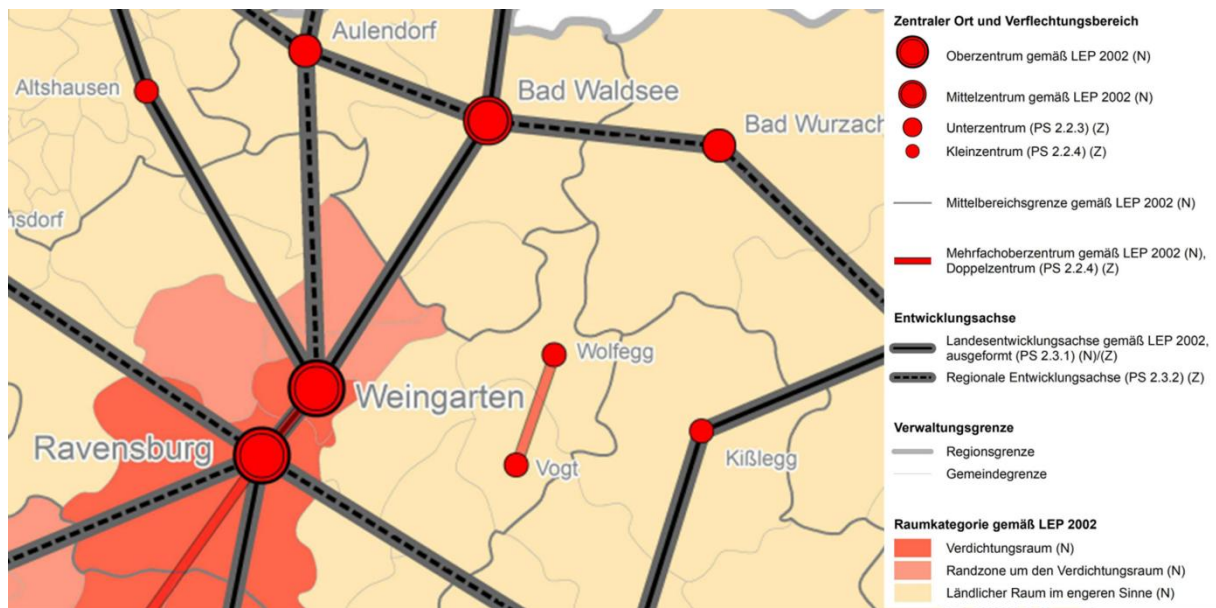


Abbildung 4: Ausschnitt Strukturkarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben priorisiert eine, sich an den „Erfordernissen des Klimawandels“ (RP 1.1 G4) orientierende, „ressourcenschonende“ (RP 2.1.3 G2) und Maßnahmen sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaresilienz (vgl. RP 2.4.0 G5) betreffende Planung, insbesondere „bei der Erschließung neuer Bauflächen“ (RP 2.4.0 G5). Dabei soll unter anderem die „Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden“ (RP 1.1 G4).

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

Siedlungsentwicklungen sollen sich möglichst auf Siedlungsbereiche bzw. Schwerpunkte des Wohnungsbaus konzentrieren (vgl. RP 2.4.0.Z1), wobei dennoch ein „quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot“ (RP 2.5.0 G1) für die gesamte Region sichergestellt werden soll.

Ein weiteres Thema, welches auf landesplanerischer aber auch regionalplanerischer Ebene zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Forderung des Flächensparens bei der Planung neuer Bauvorhaben. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen für alle Neubebauungen legt der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte fest:

Tabelle 1: Orientierungswerte für die Mindest- Bruttowohndichte nach Regionalplan

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Unterkern	70	60
Kleinkern	60	50
Sonstige	50	45

Für die Gemeinde Bergatreute gilt durch die Zuordnung zur Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“, dass in neu geplanten Wohngebieten 45 Einwohner pro Hektar nachgewiesen werden müssen. Da das Plangebiet „Lohbühl I - Erweiterung“ eine Fläche von rund 3,85 ha umfasst, ist daher mit einer Wohnnutzung von rund 176 Einwohnern im Plangebiet auszugehen. Um vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels ein Mehr-Generationen gerechtes Wohnen auf einem Grundstück sicherzustellen, werden im Geltungsbereich pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten (für Hausgruppen pro Wohngebäude sind eine Wohneinheit) zugelassen. Die durchschnittliche Belegungsdichte beträgt in Bergatreute im Jahr 2023 rund 2,2 Einwohner pro Wohnung. Bei 54 Grundstücken im „Lohbühl I - Erweiterung“ ist daher mit einer Belegung von rund 227 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen. Die im Regionalplan geforderte Bruttowohndichte wird damit um ca. 50 Einwohner überschritten. Aus Sicht der Gemeinde wird der Wohnraum jedoch auf lange Sicht notwendig werden. Das Baugebiet soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden, um den Wohnraumbedarf schrittweise und daher bedarfsgerecht decken zu können. Auch ist es der Gemeinde aus wirtschaftlichen Gründen (Kostensparnis bei Baurechtschaffung) ein großes Anliegen, einen gesamtheitlichen Bebauungsplan aufzustellen.

Es spielt auch eine wichtige Rolle, dass Bergatreute im Einzugsgebiet der Kreisstadt Ravensburg (ca. 20 km Entfernung) und auch Weingarten liegt und auch dort der Wohnraum nur begrenzt verfügbar ist. Generell weist das Schussental aufgrund der vorliegenden Moorlandschaft wenig Möglichkeiten zum Bauen auf, sodass großes Interesse von Bauwilligen an den Umlandgemeinden vorhanden ist.

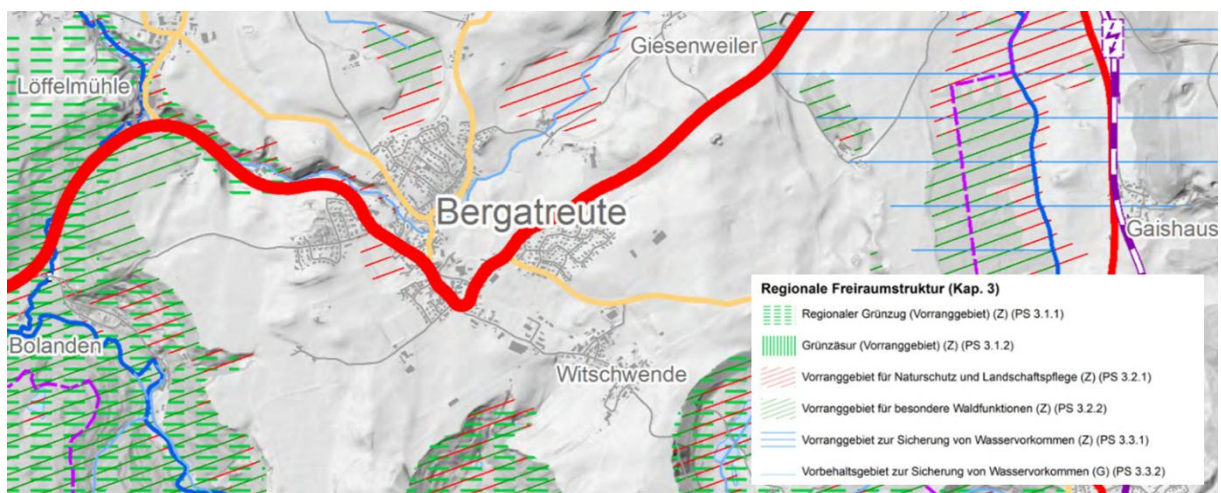


Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte RP Bodensee-Oberschwaben 2023

In der Nutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind zudem keine relevanten Festsetzungen im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung getroffen worden. Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt und formuliert sowohl klimaschützende als auch klimaanpassende Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung zum Ausdruck kommen.

Auch wenn die Gemeinde Bergatreute nicht als Siedlungsbereich eingestuft ist, können bedarfsorientierte, das Ziel eines ausreichendem Wohnungsangebots verfolgende, Siedlungsentwicklungen getätigt werden. Da die Gemeinde einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch junge ortsansässige Familien, ausgesetzt ist, schafft der gegenständliche Bebauungsplan entsprechendes Baurecht. Die innerörtlichen Wohnnutzungspotentiale werden einem Wohnraumbedarf dieser Größenordnung dabei nicht gerecht, weshalb eine Siedlungserweiterung im Außenbereich notwendig ist. Weil der Standort dieser Erweiterung die teilweise zersiedelte Siedlungsstruktur schließt, wird einer verkehrsbedingten Belastung zudem entgegengewirkt.

Durch die Planung werden die Zielsetzungen des Regionalplans folglich eingehalten.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bergatreute ist zusammen mit der Stadt Bad Waldsee Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft und verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süd-Osten grenzt das Wohngebiet (W) „Lohbühl I“ an, dessen Berichtigung im FNP noch aussteht, im Westen überwiegt ebenfalls die Wohnnutzung (W). Davon abgesehen sind alle benachbarten Flächen des Plangebiets ebenfalls für die Landwirtschaft vorgesehen.

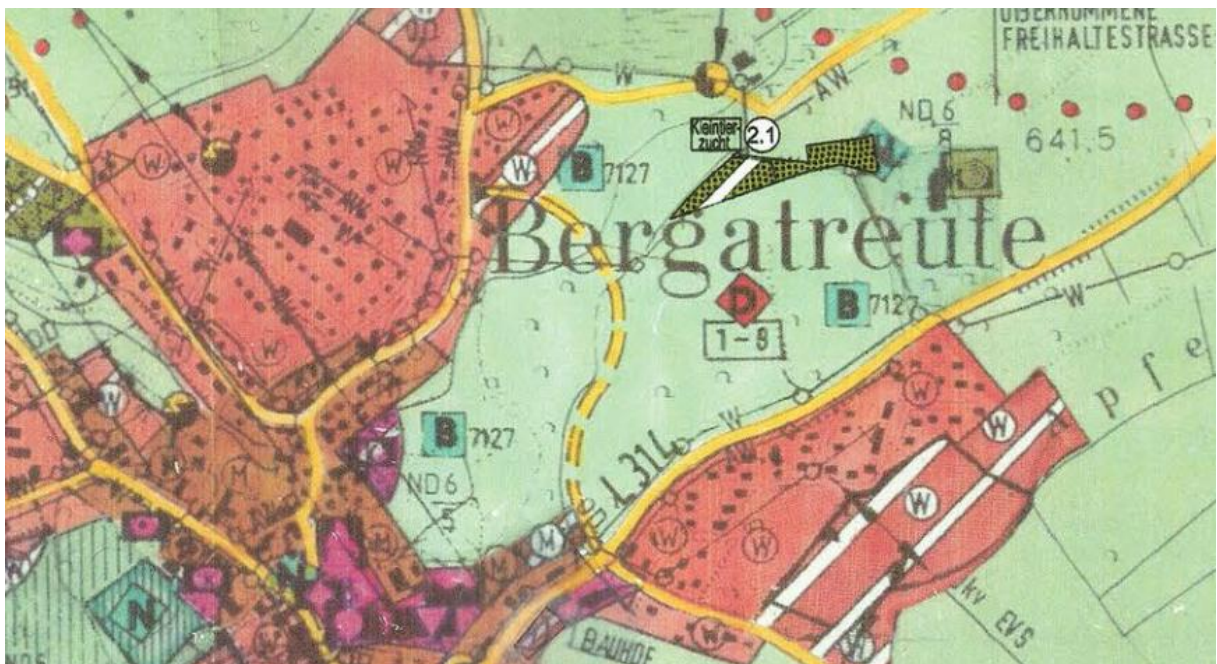


Abbildung 6: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)

Nachdem für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, ist ein Regelverfahren erforderlich. Dies bedingt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ der Gemeinde Bergatreute der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute zum 21. Mal geändert und an die geplante Nutzung angepasst. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“ besteht zum Teil ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der zu geringen Teilen mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant werden soll. Siehe dazu auch die Überlagerungsbereiche im Zeichnerischen Teil (gesonderter Teil) des Bebauungsplanes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan grenzt im Norden an den vorliegenden Erweiterungsbereich (Lohbühl I Erweiterung) an und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypen fest. Durch die Festsetzung von verschiedenen Grundflächenzahlen ergibt sich ein möglichst großer Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung und ermöglicht folgende Haustypen:

- Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und maximal drei Wohneinheiten,
- Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder
- Verdichtete Bauformen mit drei Vollgeschossen und keiner Einschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten.

Vom neu entstandenen Kreisell an der Roßberger Straße zweigt ein Erschließungsweg nach Norden ab und erschließt das neue Baugebiet Lohbühl I. Von dieser Achse, die neben einem Fußweg auch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorsieht zweigen drei untergeordnete Erschließungsstiche ab.

Die Erschließung sowie die Festsetzungsgrundsätze des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellen die planerischen Grundlagen für die hier vorliegende Bebauungsplanerweiterung dar.



Abbildung 7: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Lohbühl I“ (ohne Maßstab)

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Topografie

Die Gemeinde Bergatreute liegt im Landkreis Ravensburg im nord-östlichen Teil der Region Bodensee-Oberschwaben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Bergatreute zwischen der Roßberger Straße (L 314) und der Waldseer Straße. Er schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücks-Nummer

932/1, 932/2, 932/3, 952 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nummern 951, 2070 und 2070/3 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 3,85 ha.

Sowohl westlich als auch süd-östlich grenzen bereits bestehende Wohngebiete an den Geltungsbereich an. In nördlicher Richtung befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in gewisser Entfernung vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich. Süd-westlich grenzen Grünflächen an den Geltungsbereich, hinter welchen sich der Ortskern von Bergatreute befindet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt zudem der Tobelbach.

Durch die Bebauung kommt es zu einer gewissen Abriegelung der Kaltluftabflussbahn, die bedingt durch die Hanglage Frisch- und Kaltluft in den nordöstlichen Bereich von Bergatreute transportiert. Dadurch ist die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in die angrenzenden bebauten Bereiche beeinträchtigt, jedoch befinden sich großräumige Kaltluftentstehungsgebiete im direkten Umfeld. So kann ein Luftaustausch weiterhin gewährleistet bleiben.

Das westliche Plangebiet ähnelt topographisch einem sehr flachen Hügel und ist demnach leicht in alle Richtungen abfallend. Östlich ist das Plangebiet eher eben und liegt höher als der westliche Teil. Der höchste Punkt liegt auf ca. 608,00m ü. NHN und der niedrigste Punkt auf 600,00 m ü. NHN.

4.2 Aktuelle Nutzung

Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend als Grünlandfläche und Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem stehen vereinzelt Bäume bzw. Gehölze (Streuobst, Nadelgehölze) im Geltungsbereich. Das Flurgrundstück mit der Flurnummer 932/3 wird im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lohbühl I“ als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) mit geplanter variabler Baumbepflanzung festgesetzt. Diese wurde nicht umgesetzt und wird überplant.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets „Lohbühl I – Erweiterung“ wurde bereits im Zuge der Planung des vorangegangenen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ berücksichtigt. Diese erfolgt über einen neuen Kreisverkehr im Süden und eine Erschließungsstraße (Lohbühl I) an deren nördlichen Ende derzeit ein Wendehammer liegt. Mit der Erweiterung des Wohngebietes und der Verlängerung der Straße wird der Wendehammer hinfällig und daher überplant. Die Erschließungsstraße mündet in die südlich situierte Roßberger Straße (L 314).

Über die Bushaltestelle „Bergatreute Feuerwehrhaus“ ist das Plangebiet (fußläufig) an den ÖPNV angebunden. Die Buslinie 31 verbindet den Ort stündlich mit Ravensburg und Wolfegg. Die Erschließungsstraße (Lohbühl I) ist zudem mit einem 2,25 m breiten Gehweg ausgestattet, der eine sichere Verbindung in den Ortskern (ÖPNV, Nahversorger, Kindertagesstätte, Schule, etc.) ermöglicht.

4.4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bau-
grunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Unterschiedliche Setzungsver-
halten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (Geotechni-
scher Bericht, Projekt-Nr. A250421, fm geotechnik, Stand: 14.07.2025). Zur grundsätzlichen Beurtei-
lung des Baugebietes hinsichtlich Gründung und Versickerung werden die Erkenntnisse aus der östli-
chen Voruntersuchung herangezogen, welche nachfolgend in Auszügen zitiert werden.

Vorbemerkung: „Der Untersuchungsrahmen für das vorliegende geotechnische Gutachten entspricht
nicht dem Untersuchungsprogramm für Einzelbauwerke gemäß dem Eurocode 7, Teil 2 (DIN EN
1997-2:2010-10 einschließlich DIN EN 1997-2/NA:2010-12 und DIN 4020:2010-12).

Aufgrund der inhomogenen geologischen Situation ist eine Erkundung und geotechnische Bewertung
für Einzelbauwerke dringend anzuraten. Vor allem im Bereich der Schürfe SG5/17, SG2/17 und
SG5/25 sind bauwerkspezifische Untersuchungen dringend notwendig.“

Geomorphologische Situation

„Geologisch gesehen liegt das Bauareal in der glazial geprägten Landschaft des oberschwäbischen
Alpenvorlandes. Die Hügelstrukturen um Bergatreute stellen aus geologischer Sicht weitläufige Mo-
ränenrücken dar, die am Ende der letzten Eiszeit vom Rheinvorlandgletscher gebildet wurden. Der
Untergrund wird dementsprechend von Grundmoränensedimenten gebildet, in denen jedoch auch
rinnenförmig Moränenkies- und Moränensandlagen vorkommen. In der Nacheiszeit verwitterten die
Kiese im obersten Schichtbereich, der heute durch einen typisch braunen bis rostbraunen Horizont
gekennzeichnet ist (Verwitterungslehme). In Stillwasserbereichen des Schmelzwassers sedimentier-
ten lokal feinkörnige Beckenablagerungen (Beckenschluff und Beckensand).

Im Bereich der flachen Muldenstruktur bei SG7/17 wurde unter Auffüllungen noch eine geologisch
sehr junge Torflage aufgeschlossen. Eine Mutterbodenschicht schließt die natürliche Schichtenfolge
in dem Baugebiet ab.“

Bodenschichten

„Anhand der ausgeführten Aufschlüsse kann am Projektstandort von folgender genereller geologi-
scher Schichtung ausgegangen werden: Auffüllungen (nur lokal), Mutterboden (Wiese), Tor, Verwit-
terungslehm, Beckenablagerungen, Grundmoräne und Moränenkies/Moränensand.“

Grundwasserverhältnisse

„Während den Aufschlussarbeiten am 21.05.2025 wurde lediglich in einer Kiesrinne im Bereich der
RKS2/25 Grundwasser angetroffen. Das Wasser ist hier leicht angespannt (Anstieg von 3,80 m auf
2,78 m).

Der Grundwasserstauer wird im Untersuchungsgebiet von den sehr feinkörnigen Grundmoränenabla-
gerungen gebildet. Die Grundwasserfließrichtung ist den allgemeinen hydrogeologischen Gegeben-
heiten zufolge nach Westen bis Südwesten gerichtet.

Bei der Untersuchungskampagne 2017 waren im Erweiterungsareal bis auf den Aufschluss SG5/17 alle anderen Schürfe trocken. Im Schurf SG5/17 wurde an der Schichtgrenze Auffüllung / Torf Schichtwasser festgestellt.

In allen Bodenschichten ist nach langanhaltenden Niederschlägen generell mit temporären, jedoch geringen Mengen Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer sind dann an ein diffuses Adern- und Rinnensystem gebunden.“

Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerungsmöglichkeiten nach dem DWA-A-138-1

„Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Oktober 2024) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen $k_f = 1,0 \cdot 10^{-03}$ m/s und $k_f = 1,0 \cdot 10^{-06}$ m/s liegen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 1,0 \cdot 10^{-06}$ m/s ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen z. B. über Retentionsbecken abzuleiten sind.

Die Böden der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne sind auf Grund des sehr hohen Feinkornanteiles nicht für eine ausschließliche Versickerung geeignet, da die Schichten mit vertikalen Durchlässigkeiten von $k_f < 1,0 \cdot 10^{-06}$ m/s nicht der Vorgabe der DWA A-138 entsprechen.

Die Moränenkiese sind als generell durchlässige Böden einzustufen, die den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A1 138-1 entsprechen. Eine Versickerung ist in diesen Böden möglich. Die Kiese sind jedoch zum größten Teil wassererfüllt. Zusätzlich kommen die Kiese in einer Rinnen- bzw. Linsenstruktur vor. Es wird deshalb dringend empfohlen, Versickerungsanlagen, die in die Moränenkiese Wasser einleiten mit einem Notüberlauf zu versehen.“

Baugrund

„Entsprechend Abschnitt 2.3 steht gut tragfähiger Baugrund in Form von Grundmoräne mindestens steifer Konsistenz oder Moränenkies an. Die Oberkante des tragfähigen Bodens wurde mit den Schurf SG51/17 bis 3,60 m unter Gelände nicht erreicht. Bei den übrigen Untersuchungspunkten stehen die tragfähigen Böden in Tiefen zwischen 0,10 m (DPH2/25) bis 2,60 m unter Gelände an.

Darüber liegen gering bis mäßig tragfähige aufgeweichte Grundmoräne, Verwitterungslehme und Beckenablagerungen sowie lokal nicht tragfähige organische Schichten (SG5/17).

Bergatreute liegt in der Frosteinwirkungszone II. Die Frostsichere Einbindetiefe ist mit $t_{min} = 1$ m anzusetzen.“

Gründung unterkellerten Gebäude

„Sofern das Gelände nicht angehoben wird bzw. ohne eine Anhebung der FFB - Höhe der Erdgeschosses kommen Kellergebäude bei einer Aushubtiefe von rd. 3,0 m bis 3,5 m zum Großteil bereits in den gut tragfähigen Böden zu liegen. Unterkellerte Gebäude können flach auf elastisch gebetteten Bodenplatten gegründet werden.

Es wird empfohlen, auf die Baugrubensohle (mind. steife Grundmoräne) eine Ausgleichsschicht aus Magerbeton aufzubringen (ca. 10 cm). Bei einer Gründung auf einer tragenden Bodenplatte kann für die Vorbemessung der Bodenplatte ein Bettungsmodul k_s in der Größenordnung von $k_s = 6 - 8 \text{ MN/m}^3$ angesetzt werden.

Es gilt zu beachten, dass die Grundmoräne witterungsempfindlich ist. Die Oberfläche weicht bei Nässe auf und trocknet bei hohen Temperaturen aus.

Bei ungünstiger Witterung wird empfohlen, eine Schutzschicht ($D = 10 \text{ cm}$) bis vor dem Betonieren in der Baugrubensohle zu belassen oder die Sohle anderweitig zu schützen (z. B. durch Folie).

Bei Hanggeschossen besteht die Möglichkeit, dass der talseitige Teil noch in weniger tragfähigen Böden liegt (Verwitterungslehm). Hier ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäudelasten einheitlich in die gut tragfähigen Schichten eingeleitet werden (z. B. über talseitige Fundamente oder einen abgetreppten Bodenersatzkörper).

Alternativ können die Tragwerke unterkellerten Gebäude auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden, die bei den oben genannten Aushubtiefen bereits in der Grundmoräne zu liegen kommen werden. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ können, bei Bedarf und nach ggf. vorliegenden grundstücksspezifischer Baugrunderkundung von uns angegeben werden.“

Gründung nicht unterkellerten Gebäude

„Auf Grund der wechselhaften geologischen Verhältnisse liegen Bodenplatten nicht unterkellerten Gebäude – je nach Gründungshöhe - in den Verwitterungslehmen, den Auffüllungen, Torf oder Beckenablagerungen.

Liegen die Baugrubensohlen nicht unterkellerten Gebäude in den Verwitterungslehmen und weichen Beckenschluffen, so sind diese bei einer geringen Mächtigkeit des weichen Lehm Bodens und der ggf. aufgeweichten Grundmoräne ($M \leq 1,0 \text{ m}$) bis zu den Grundmoränenablagerungen mindestens steifer Konsistenz auszuheben und durch einen Bodenersatzkörper auszutauschen.

Der Bodenersatzkörper ist aus einem feinkornarmen ($< 5\%$ Schluff- / Tonanteil) Kies-Sand Gemisch oder gebrochenem Material (Schotter) herzustellen, lagenweise einzubauen und zu verdichten ($DL_{age} \leq 0,25 \text{ m}$). Die ordnungsgemäße Verdichtung des Bodenersatzkörpers ist mittels statischen Plattendruckversuchen zu überprüfen (empfohlene Anforderung: statisch $E_{v2} \geq 100 \text{ MN/m}^2$; dynamisch $E_{vd} \geq 50 \text{ MN/m}^2$). Der Bodenersatzkörper ist so weit über den Rand der Bodenplatte auszubilden, dass sich ein Lastausbreitungswinkel von 45° einstellen kann. Zwischen anstehendem Baugrund und Bodenersatzkörper ist ein Trennvlies (GRK3 bei Kies-Sand, GRK4 bei Schotter) zu verlegen.

Bei einer Gründung einer tragenden Bodenplatte - wie oben beschrieben (Bodenplatte auf Ersatzkörper im tragfähigen Boden) - kann für die Vorbemessung der Bodenplatte ebenfalls ein Bettungsmodul in der Größenordnung von $k_s = 6 - 8 \text{ MN/m}^3$ angesetzt werden.

Die organischen Schichten (SG5/17) und Auffüllungen sind unbedingt mit der Gründung zu durchstoßen.

Bei größeren Mächtigkeiten der Weichschichten ($M \geq 1,5 \text{ m}$) können Tragwerke der Gebäude auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Die Fundamente werden über Magerbetonvertiefungen bis in die mindestens steife Grundmoräne geführt. Dazu werden nahezu senkrechte Gräben ausgehoben und unmittelbar nach dem Aushub bis auf die Oberkante der geplanten Fundamente mit Magerbeton aufgefüllt. Im Bereich von Schichtwasser sind die Magerbetonvertiefungen ggf. nicht lange genug standsicher. Die Aushubgräben können hier mit Schachtringen oder Stahlrohren gestützt werden (Brunnengründung).

Es wird darauf hingewiesen, dass Fundamentvertiefungen mit senkrechten Böschungshöhen $> 1,25 \text{ m}$ unter keinen Umständen betreten werden dürfen und direkt zu verfüllen sind.

Gegebenenfalls ist bei unterkellerten Gebäuden und größeren Mächtigkeiten der Weichschichten ($M > 1,5 \text{ m}$) auch eine Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte mit Bodenersatzkörper in den Weichschichten möglich. Die jedoch nur bei geringen Gebäudelasten und dem Ansatz eines geringeren Bettungsmoduls als oben angegeben. Die Machbarkeit ist im Einzelnen zu prüfen.“

Grundwasser und Entwässerung

„Bei der Baugrunderkundung am 21.05.2025 wurde nur in der RKS2 ein direkter Wasserzulauf in einer Kieslage innerhalb der Grundmoräne festgestellt. Im Projektgebiet muss grundsätzlich mit Schichtwasser gerechnet werden. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde bis zu den Endtiefen der Sondierungen nicht erkundet.

Auf Grund der überwiegend geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist in der Arbeitsraumverfüllung eines unterkellerten Gebäudes mit anstauendem Sickerwasser bzw. Schichtwasser zu rechnen. Als Bemessungswasserspiegel ist nach der DIN18533-1 in diesem Fall die Geländeoberkante anzusetzen. Es ist die Wassereinwirkungsklasse W2-E (drückendes Wasser) gemäß der DIN 18533-1 zu Grunde zu legen (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E bei $\leq 3 \text{ m}$ Eintauchtiefe, W2.2-E bei $> 3 \text{ m}$ Eintauchtiefe).

Alternativ dazu kann die Abdichtung der Bauwerke durch eine wasserundurchlässige Bauweise aus Beton erfolgen (Weiße Wanne). Es ist die Beanspruchungsklasse 1 gemäß der WU Richtlinie anzusetzen (ständig und zweitweise drückendes Wasser).

Es wird dringend empfohlen grundstücks- und bauwerksbezogene Erkundungen auszuführen um den jeweiligen Bemessungsfall im Detail bestimmen zu können.“

4.5 Altlasten

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

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.6 Flurbilanz Landwirtschaft

Das Plangebiet „Lohbühl I - Erweiterung“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Bergatreute und liegt nach der weiterentwickelten Flurbilanz von 2022 in einer Vorbehaltsflur I. Vorrangfluren sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Bei der Vorbehaltsflur I handelt es sich um landbauwürdige Flächen, welche aufgrund der ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind und als solche der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollten.



Abbildung 8: Ausschnitt Flurbilanz, ohne Maßstab (Quelle: LEL)

Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde befinden sich die für neue Wohnbauflächen geeigneten Randgebiete ausschließlich in der landwirtschaftlichen Vorrangflur sowie Vorbehaltsflur I. Angesichts dieser Gebietszuweisung durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) muss die Gemeinde bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter

Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen in landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete eingreifen. Nachdem die gegenständlichen Flächen sehr siedlungsnah sind und z.T. durch der Gewässerschutz (Gewässerrandstreifen) zu beachten ist, ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits im Bestand nur bedingt möglich.

4.7 Wasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Es liegt kein Nachweis für Überflutungsflächen vor. Im Norden grenzt der Tobelbach in 5 bis 50 m Entfernung an den Geltungsbereich und ist im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

4.8 Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an bestehende Wohngebiete sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich bei der Art der Baulichen Nutzung um ein allgemeines Wohngebiet mit den hier zulässigen Orientierungswerten.

In der näheren Umgebung sind keine Gewerbebetriebe vorhanden. Jedoch wirken auf das Plangebiet verschiedene Lärm-Immissionen ein, diese sind:

- Verkehrslärm L 314

Unweit des Plangebiets in ca. 600 m südlicher Entfernung befindet sich die Roßberger Straße bzw. Landesstraße L 314. Im Rahmen des damals aufgestellten Bebauungsplans Lohbühl I wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen im damaligen Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 04.02.2019).

Der Konflikt wurde durch die Festsetzung und bereits Errichtung einer zeitlich und räumlich vorgelagerten, durchgehenden aktiven Lärmschutz-Maßnahme entlang der Landesstraße L 314, bestehend aus Garagen und Wandelementen mit einer mittleren von mindestens 4,00 m entschärft.

Zusätzlich wurden passive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) im Bebauungsplan Lohbühl I vorgeschrieben. Zudem wurde das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Durch die vorgenannten Maßnahmen konnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Es ist daher anzunehmen, dass die Verkehrslärm-Immissionen durch die südlich befindliche Bebauung Lohbühl I sowie die vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt werden und dass es im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches zu keinen Einschränkungen kommt.

- Landwirtschaftliche Betriebe

Es bestehen eine Biogasanlage und landwirtschaftliche Betriebe auf den Flurgrundstücken 959/3 und 959/9 sowie 963/2 (Milchviehbetrieb) mit Fahrсило nach Norden bzw. Osten. Das Plangebiet und die landwirtschaftlichen Betriebe liegen mindestens 250m bis 300m entfernt voneinander. Zudem

befinden sich die Fahrsilos weiter nördlich bzw. östlich und liegen hinter den landwirtschaftlichen Gebäuden, somit ist eine gewisse Abschirmung vorhanden.

Zusätzlich befindet sich in Südwestlicher Lage, sehr Zentrumsnah ein landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Flurstück 898 mit ca. 15 Stück Jungvieh. Das Plangebiet und der landwirtschaftliche Betrieb liegen ca. 250m entfernt voneinander.

Bei auftretendem Westwind (Hauptwindrichtung) sowie aufgrund des großen Abstandes zwischen Bestands-Stall und geplanten Wohngebiet ist von keiner Belastung auf das neue Wohngebiet auszugehen. Zudem befinden sich z.T. bestehende Wohngebäude sogar in näherer Umgebung zum landwirtschaftlichen Betrieb. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- **Schützenhaus**

Auf dem Flurstück 960 befindet sich ein Schützenhaus, welches rund ca. 200 m vom nordöstlichen Geltungsbereich entfernt liegt. Folgende Trainings- und Wettkampfzeiten der Sportschützen in Bergatreute konnten aufgenommen werden:

Kugeldisziplinen: drinnen, feste Trainingszeiten: Mittwoch von 17.00 - 19.00 Uhr (Jugendtraining Luftgewehr drinnen); Donnerstag von 19.00 - 22.00 Uhr (Luftgewehr drinnen, Sportpistole bis max. Kaliber .50 AE - geschlossener Stand; Kleinkalibergewehr Kaliber .22 - teilgedeckter Stand); Freitag von 19.00 - 22.00 Uhr (Luftgewehr drinnen; Sportpistole bis max. Kaliber .50 AE; Kleinkalibergewehr Kaliber .22 - teilgedeckter Stand; Sonntag von 09.30 - 12.00 Uhr (Luftgewehr drinnen; Sportpistole bis max. Kaliber .50 AE; Kleinkalibergewehr Kaliber .22 - teilgedeckter Stand).

Bogensport: Offene Trainingszeiten täglich von 08.00 - 22.00 Uhr, drinnen und draußen, Pfeilabschuss ist Geräuschlos.

Dartsport: Montag - Mittwoch von 18.00 - 24.00 Uhr, Geräuscharm, da dies nur in der Wirtschaft stattfindet.

Wettkämpfe: Kugelsport - ~ 10 / Jahr alle drinnen; Wettkämpfe Bogensport - ~ 8 / Jahr drinnen und ~ 8 / Jahr draußen; Wettkämpfe Dart - ~ 15 / Jahr drinnen.

Vermietung: Zusätzlich wird das Vereinsheim über das Jahr hinweg an Privatpersonen für Geburtstage etc. vermietet. Vermietungen / Veranstaltungen finden vorwiegend drinnen statt (mit Ausnahme vom Ferienprogramm und Gartenfest).

Die Stellplätze befinden sich im Westen des Vereinsheimes.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Bestandswohnhaus.

Aufgrund der zuvor genannten Trainings- und Wettkampfzeiten vorwiegend drinnen sowie mit geringen Geräuschbelastungen nach draußen, der Entfernung von mind. 200 m sowie der Hauptwindrichtung sowie der Verträglichkeit mit der unmittelbar angrenzenden Bestandswohnnutzung ist von keiner Belastung auf das neue Wohngebiet auszugehen.

Fazit

Somit sind weder betrieblich noch verkehrsbedingt erkennbare Emissionsquellen vorhanden, welche die zulässige Nutzungsart beeinträchtigen würden bzw. welche durch eine Allgemeines Wohngebiet an diesem Standort beeinträchtigt werden könnten.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4.9 Bau- und Bodendenkmäler

Auf der Gemarkung Bergatreute sind zwar mehrere (keltische) Grabhügel bekannt bzw. werden vermutet; für den überplanten Bereich zwischen der Roßberger Straße (L 314) und Waldseer Straße liegen uns bislang jedoch keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale oder Prüffälle vor.

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde 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.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf den folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilien-/Doppelhäuser sowie zum Teil Hausgruppen, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Bergatreute im direkten Übergang zum neu entstandenen Baugebiet Lohbühl I. Das Baugebiet schließt direkt an den zum Teil bereits bestehenden Ortsrand im Nordosten an und wird mit seiner neuen Bebauung den bestehenden Siedlungskörper nach Norden erweitern und abrunden. Das Ziel eine neue Verbindung und damit möglichen Entlastung der Verkehre auf der Waldseer Straße zu schaffen soll mittelfristig verfolgt werden.

Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeiten kann dies noch nicht abschließend erfolgen und bedarf einer weitergehenden Planung.

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende nordöstliche Ortsrand wird den voraussichtlich finalen Ortsabschluss Richtung Nordosten darstellen und somit die Wahrnehmung des Stadtrandes von Bergatreute dauerhaft prägen.

Die direkt angrenzende Wohnbebauung in Form von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern im Süden sowie im Westen (entlang der Waldseer Straße) soll mit der vorliegenden Planung weitergeführt werden.



Abbildung 9: *Bauweise Lohbühl I aus Richtung Südosten*



Abbildung 10: *Schiller Straße mit Blick nach Norden auf neu entstandene Wohnhäuser, Lohbühl I*



Abbildung 11: *Bebauung Richtung Westen an der Waldseer Straße*

Im Vorfeld der Planung wurde für das Plangebiet eine Bebauungsvarianten in Form eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt und diskutiert:



Abbildung 12: *Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab*

Im Plankonzept werden die drei Erschließungsachsen (Schiller Str., Hölderlinweg sowie gegenüberliegender Erschließungsstich) aufgenommen und zum Teil verlängert. Durch Verbindung dieser Wege entstehen Ringerschließungen. Eine Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Schiller Straße nach Süden, die dort an die Roßberger Straße (L 314) anschließt.

Die vorhandene Hauptachse Schiller Str. wird nach Norden verlängert und soll zukünftig auf die Waldseer Str. anschließen. Ein weiterführender Erschließungsstich nach Norden ist im Konzept dargestellt, wird aber aufgrund von fehlenden Grundstücksverfügbarkeiten nicht weiterverfolgt. Des

Weiteren zweigen vom äußeren Ring ebenfalls Stiche ab, um Erweiterungsmöglichkeiten für die ferne Zukunft zu ermöglichen.

Der zum Teil bestehende Kirchweg wird als wichtige Gehwegverbindung zur Ortsmitte aufgenommen und entsprechend ausgebaut. Zusätzliche Fußwegeverbindungen werden im Bereich der Grünen Achse (Erhalt Streuobstbäume) von Nordwest nach Südost sowie Anschluss nach Osten vorgesehen. Auch der Gehweg entlang der Schiller Straße wird aufgenommen und nach Norden verlängert. Weitere Gehwege entlang der Ringerschließungen werden aufgrund der geplanten Anwohnerstraßen (wenig Verkehr) nicht beabsichtigt.

Die Bebauung soll durch vorwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung erfolgen. Auf einem Teil sind auch Hausgruppen geplant, die nach Möglichkeit von einem Bauinvestor erbaut und anschließend verkauft werden sollen. Auf diese Art soll verdichtetes Wohnen kombiniert werden mit den Erfordernissen junger Familien. Insgesamt können 54 Baugrundstücke erschlossen werden, davon fünf über private Erschließungswege.

- 13 Grundstücke < 500 m²
- 30 Grundstücke 501 m² - 600 m²
- 11 Grundstücke > 601 m²
- 54 Baugrundstücke

Im Baugebiet Lohbühl I wurden darauf abzielt neben klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung vermehrt verdichtete Wohnformen wie Hausgruppen (Kettenhäuser) zuzulassen und zu entwickeln. Ziel war u.a. dem Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden. Weiterer Mietwohnungsbedarf ist in der Gemeinde derzeit nicht vorhanden und soll daher vorerst nicht weiter realisiert werden. Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich zudem nicht an am Ortsrand größere Wohnkomplexe zu entwickeln, da ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft durch kleinteilige Bebauung angestrebt werden sollte. Auch durch das zum Teil stark bewegte Gelände ist von der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern in dem Bereich der Gemeinde abzusehen. Ziel des hier vorliegenden Konzeptes ist es daher eine eher lockere Bebauung zu ermöglichen, da der Gemeinde vermehrt Anfragen zu einzelstehenden Bauformen vorliegen. Auch sind aufgrund der Topografie nur bedingt Möglichkeiten vorhanden, um großflächig verdichtet zu bauen. Neben klassischen Einfamilien- und Doppelhausbauungen sollen auch Hausgruppen entstehen, die als verdichtetes Bauen angesehen werden. Dies soll den aktuellen Bedarf an Wohnraum für die junge Bevölkerung decken, die die Gemeinde im Ort halten möchte. Das Ziel der Gemeinde ist es u.a. das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten zu realisieren, um bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen.

Wichtiges städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungskörper Bergatreutes entsteht. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen Höhenentwicklung und zum Teil einheitlichen Dachformen (Ortsrand - Satteldach) getroffen, die eine homogene, ortsrandaquade Bebauung sicherstellt. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufgreifen und einen homogenen Straßenraum und in sich ruhiges Erscheinungsbild generieren.

Bedingt durch zwei unterschiedliche Entwässerungssysteme soll das zukünftige Baugebiet in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Auch ist es Ziel der Gemeinde, eine bedarfsgerechte Realisierung in mehreren Bauabschnitten zu ermöglichen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweisen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Ein weiteres Ziel der Grünordnung ist es, die bestehenden und wertvollen Streuobstbäume soweit es vom Plankonzept her möglich ist, zu erhalten. Fünf Streuobstbäume müssen vermutlich aufgrund des Konzeptes (Gehweg, privates Baugrundstück) entfallen und gerodet werden. Die restlichen vier erhaltenswerte Streuobstbäume können bestehen bleiben und werden in das Grünkonzept integriert. Die Nadelbäume westlich des geplanten grünen Angers können aufgrund ihrer geringen Wertigkeit entfallen und bieten dadurch Platz für private Baugrundstücke.

Die im Konzept Lohbühl I rechtskräftige Grünfläche soll entfallen, da im vorliegenden Konzept der Erhalt der Streuobstbäume im Vordergrund steht und diese durch einen grünen Anger in Form einer öffentlichen Grünfläche geschützt werden sollen. Die vormals geplante dreieckige Grünfläche kann demnach entfallen und es bietet sich dadurch weiterer Platz für private Baugrundstücke an. Nachdem ein Großteil, der Grundstücke eigene Gartenflächen aufweist und der öffentliche Grünanger als Treff- und Kommunikationsplatz mit Spielgeräten genutzt werden kann, wird die Erforderlichkeit eines öffentlichen Spielplatzes aktuell nicht gesehen und weiterverfolgt.

Der grüne Anger (von Nordwesten nach Südosten) soll mehrere Funktionen aufweisen: grüne Begegnungsfläche mit Spielgeräten/Elementen, Erhalt Streuobstbestand, Platz für einen Gehweg und Entwässerungsanlage, sowie bei Bedarf Potenzialfläche für einen naturnahen Spielplatz.

Der im Norden verlaufende Tobelbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird insofern in der Planung berücksichtigt, dass der Gewässerrandstreifen von fünf Meter ab Oberkante Böschung in der Planzeichnung eingetragen wird. Mit der geplanten Bebauung muss daher abgerückt werden und es entsteht ein gewisser Abstand zum Bach. Die Funktion eines Gewässerrandstreifens zum Schutz schädlicher Einträge und zur naturnahen Entwicklungsmöglichkeit ist somit gewährleistet.

Zusätzlich wird eine Ortsrandeingrünung von fünf Meter festgesetzt, die vorwiegend um das gesamte Planungsgebiet verläuft.



Abbildung 13: Bestehende Baumpflanzung mit Blick auf Ortsmitte



Abbildung 14: Tobelbach mit Verdolung



Abbildung 15: Tobelbach mit Eingrünung in Richtung Westen auf bestehende Bebauung entlang Waldseer Str.



Abbildung 16: Bestehende Baumpflanzung entlang Tobelbach, Blick nach Nordosten

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund folgende grünordnerischen Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Durchgängige und aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets

- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch straßenbegleitende Begrünung in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser
- Erhalt und Schützen des Tobelbachs
- Erhalt und Schutz bestehender Baumpflanzungen

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen sowie nicht störende sonstige Nutzungen sind (eingeschränkt) zulässig. Vor dem Hintergrund der Größe des Baugebietes und der Nähe zum Altort werden untergeordnete Nutzungen (Gewerbe, sozial, kulturell etc.) als verträglich erachtet. Ebenso soll die Anlage von E-Ladesäulen zulässig sein, um beispielsweise car-sharing Angebote zu ermöglichen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden hinsichtlich Nutzungsart und Flächeninanspruchnahme nicht als verträglich und Zielkonform erachtet und werden daher ausgeschlossen.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen dienen zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen wird, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (z.B. kleinere Grundstücke, Möglichkeit Doppelhaus/Hausgruppe). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzel- oder Doppelhaus/Hausgruppe) soll vermieden werden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet wird an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um ein möglichst kompaktes Baugebiet entwickeln zu können, welches den Flächenfraß eindämmt und auch für junge oder einkommensschwächere Familien eine effiziente und zufriedenstellende Bauweise erlaubt. Dies ist notwendig, da die vorgeschlagenen Grundstücke im Vergleich zu Bestandsgrundstücken im Ortsbereich relativ klein gewählt wurden.

Nach §19 BauNVO darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der maximalen Grundflächenzahl überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzungslinien für Garagen nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.

Gebäudehöhe

Im Baugebiet werden 2-geschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Im westlichen Teil (GS 45 – 54) werden aufgrund der Topografie, maximale Wandhöhen auf 6,50m beschränkt. Dadurch sollen zu hohen sichtbaren Wandhöhen aus Richtung Westen/Ortsmitte vermieden werden.

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (15 - 42°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9,00 m (ab Oberkante Rohfußboden) beschränkt sowie die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung im Bereich des Baugebiets Lohbühl I ist von zwei Vollgeschossen geprägt. Innerhalb des Gebietes sollen verdichtete Wohnformen entwickelt werden, die zum Teil auch Dreigeschosse aufweisen können. Die Bestandsbebauung an der Waldseer Str. ist von 1,5 bis zu zwei Geschossigen Gebäuden geprägt. Die Bebauung fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet als neuer Ortsrand eine Höhenstaffelung von freier Landschaft zu angrenzender Bestandsbebauung ab und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

Oberkante Rohfußboden

Durch die Festsetzung einer ROK (Oberkante Rohfußboden) für die Wohngebäude als auch Garagen/Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden. Auch in Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers, wurden unterschiedliche ROK Höhen auf die jeweiligen Grundstücke und die Höhe der Erschließungsplanung abgestimmt festgesetzt.

Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Für die Hausgruppen wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da die einzelnen Häuser direkt aneinandergelagert werden und die Gebäude daher eine Länge über 50m besitzen. Dies wird festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität zu erreichen sowie die Errichtung von sogenannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus zu erlauben. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. an Eckgrundstücken innerhalb der hierfür gekennzeichneten Umgrenzungslinien zulässig. Dies sollen maßgeblich eine Errichtung der Garagen an den Ost- bzw. Nordseiten der Grundstücke ermöglichen.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Baugrenzen

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,50m zum öffentlichen Straßenraum, sowie ein bis zu 5,00 m breiter Abstand entlang der Bereiche am Ortsrand, um hier die Entwicklung einer ökologisch und visuell wirksamen Eingrünung zu ermöglichen.

Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass zum Beispiel im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Begrenzungslinie für Garagen/Carports zulässig. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Garagen und Carports werden außerhalb überall dort zugelassen, wo aus städtebaulicher Sicht untergeordnete Situationen

entlang von Grünräumen, Gehwegen oder Nachbarbebauung vorhanden sind. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist also auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

Anzahl Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie Hausgruppen für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Familien dienen. Für Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit vorgegeben. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude/ Doppelhaushälfte sowie max. eine Wohneinheit pro Hausgruppe sollen die Entstehung von unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden werden. Ziel ist u.a. den bestehenden Charakter, die kleinteilige Struktur, innerhalb des Wohngebietes zu erhalten. Zugleich soll ermöglicht werden, dass die einzelnen Häuser effizient genutzt werden können und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können (separate Wohneinheit für erwachsene Kinder/bzw. für Eltern). Auf diesem Weg soll u.a. der Wegzug junger Bürger verhindert werden (z.B. Mietwohnungen im Dachgeschoss bzw. Einliegerwohnung).

6.4 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die neu geplanten Erschließungsstraßen. Diese binden direkt an die bestehenden Erschließungsstraßen (Baugebiet Lohbühl I), die teils in provisorischen Wendehämmern enden, an. Die bestehenden Erschließungsstraßen weisen bereits im Süden eine Anbindung zur übergeordneten Landesstraße (Roßberger Str., L 314) auf. Eine Zufahrt nach Norden an die Waldseer Str. ist vorgesehen aber aufgrund der Größe des Plangebietes sowie fehlender Grundstücksverfügbarkeiten noch nicht abschließend planbar.

Innere Erschließung

Die geplante Breite der Haupt-Straßenverkehrsfläche beträgt 9,60 m. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der parallel durchgeführten Erschließungsplanung (Fassnacht Ingenieure). Die Haupt-Erschließung knüpft damit an den bereits bestehenden Erschließungsweg (auch 9,60m breit) an und wird nach Norden weitergeführt. Damit ist ausreichend Platz, um Begegnungsverkehr zu gewährleisten und ebenso Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermöglichen. Angedacht ist die Weiterführung des von Süden kommenden Gehweges sowie eines Grünstreifens, der auch Baumpflanzungen und Wasserführung vorsieht.

Zwischen den beiden Flurstücken 2040 und 2041 wird der bestehende sich mit einer Breite von 5,80 m weitergeführt. Innerhalb dieser Fläche ist ebenfalls ausreichend Platz für Begegnungsverkehr sowie Gestaltung vorhanden.

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die neu geplanten Erschließungsstraßen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter

Geschwindigkeit ausgelegt. Durch den inneren Ring können alle Grundstücke gut erschlossen werden. Einige Grundstücke müssen mittels privatem Erschließungsweg erschlossen werden.

Für eine zukünftige Planung werden im Bebauungsplan weitere Ausfahrten aus dem Plangebiet vorgesehen, die eventuelle weiterführende Erschließungsmöglichkeiten offenhalten sollen.

An punktuellen Stellen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, die vermutlich gern von Gästen der Anwohner benutzt werden. So soll dem parken auf der öffentlichen Fläche entgegengewirkt werden.

Die Erschließungsplanung ist bereits beauftragt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Die Grundzüge der erforderlichen zukünftigen Dimensionierung sind in den Entwurf bereits eingearbeitet. Anpassungen im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung sind noch möglich.

Innerhalb des Baugebietes wird großen Wert auf fußläufige Durchlässigkeit gelegt, weshalb im Bereich der inneren Grünflächen sowie am nördlichen Anschluss (Kirchweg) kleine unbefestigte Fußwege/Pfade mit einer Breite von 2,00 m (reiner Gehweg) geplant sind. Diese sind nicht lagegenau festgesetzt, sondern sollen im Zuge der Anlage der öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Diese sollen dem Baugebiet einen Charme verleihen, für Kinder Durchlässigkeiten und Freiräume schaffen und insgesamt die sozialen Kontakte optimieren. Somit berücksichtigt die Planung die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße ist ein 2,25 m breiter Gehweg vorgesehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im unmittelbar südlichen Anschluss mit der Linien 32 nach Roßberg und Bad Waldsee gegeben.

6.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt der bestehenden Streuobstbäume
- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Schaffung von inneren Frei-/Grünflächen zur Begegnung und Auflockerung des Gebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden.

Ein wichtiges Ziel ist es, die bestehenden und wertvollen Streuobstbäume soweit es vom Plankonzept her möglich ist, zu erhalten. Dazu wird eine öffentliche, grüne Achse festgesetzt, um den Streuobstbestand zu erhalten und zu schützen. Falls bestehende Bäume gerodet werden müssen, sind diese bei Abgang zu ersetzen, um weiterhin eine erlebbare Grüninsel für die Bewohner zu gewährleisten. Die Grünfläche dient unter anderem als Aufenthaltsfläche für Begegnungen, Treffpunkt sozialer Kontakte, Spielfläche für Kinder und Familien, Wegeverbindung und Wasserführung.

Die Ortsrandeingrünung im Norden und Südwesten ist so dimensioniert, dass ein ökologisch wirksamer Ortsrand hergestellt werden kann und zugleich durch die Begrenzung der standortgerechten Bepflanzung auf 60 % der Fläche gewährleistet ist, dass auch die Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt wird (Blickbezüge/Verschattung). Es wird empfohlen, dass dieser Ortsrand einheitlich von der Kommune hergestellt wird und dann an die Eigentümer übergeben wird. In diesem Bereich sind etwaige Geländemodellierungen welche zur Ableitung von Hangwasser aus den westlichen Ackerflächen zu sammeln und gesteuert ableiten zu können.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind entsprechend Naturschutzgesetz nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (siehe 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Beleuchtung/Insektenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes aber auch der Arbeits- und Verkehrssicherheit sind Außenbeleuchtungen auf ein Minimum zu reduzieren oder zum Beispiel mittels Bewegungsmelder zu steuern. Auch sind die Beleuchtungen in insektenfreundlichen Farben zu wählen.

6.6.2 Wasserdurchlässige Flächen/Versiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickertfähig herzustellen.

6.6.3 Niederschlagswasserentwässerung

Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll zum Teil in das bestehende Regenwasserbecken (nördlich Kreisel) und zum Großteil in einen Stauraumkanal eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden (Festlegung Kaufvertrag). Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s je 100 m² befestigte Fläche einzustellen. Der Retentionsraum der Zisterne muss 3,02 m³ je 100 m² befestigte Flächen betragen.

Mit Inbetriebnahme der privaten Abwasseranlagen ist ein Nachweis über das eingestellte Retentionsvolumen sowie über die eingestellte Drosselableitung an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen, Gemeinde Bergatreute zu übergeben.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswasser oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

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

Die Versickerungsmulden sind landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

~~Einer Entlastung des Tobelbach wird durch die geplante Entwässerung (zwei Systeme: bestehendes Regenwasserbecken, Entstehung Stauraumkanal) ermöglicht, dadurch, dass das derzeit noch anfallende Niederschlagswasser gesammelt abgeleitet wird und zukünftig nicht mehr dem Tobelbach aufgeschlagen werden muss.~~

Es ist nicht geplant, dass das Niederschlagswasser des gesamten Baugebietes in den Tobelbach eingeleitet wird. Grundsätzlich wird das Niederschlagswasser vom Baugebiet über zwei eigene Entwässerungssysteme abgeleitet, damit entsteht eine Abkopplung des Tobelbachs. Somit wird eine deutliche Verbesserung eintreten, da das gesamte Niederschlagswasser geplant abgeleitet werden kann und nicht mehr dem natürlichen Gelände und somit in den Tobelbach fließt. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem östlichen Bereich der Schillerstraße auftrifft, wurde bereits im Baugebiet Lohbühl mitbetrachtet. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Retentionsbecken (im Süden, am neu entstandenen Kreisverkehr) zurückgehalten und gedrosselt und in die angrenzende Kanalisation (Gewässerverdolung) eingeleitet. Der Teil des Niederschlagswassers, welches auf dem westlichen Bereich der Schillerstraße auftrifft, wird in einen neu entstehenden Stauraumkanal (Rückhalteraum) zugeführt und ebenfalls gedrosselt abgeleitet. Zudem wird auf jedem Grundstück eine Retentionszisterne entstehen, diese hält ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurück und leitet es gedrosselt in den Stauraumkanal bzw. in das vorhandene Retentionsbecken ein.

Zudem wird für Starkregen ein Hangwasserschutz (Wall-Mulden-Kombination) vorgesehen, um die geplante Bebauung vor oberflächlich abfließendem Wasser aus den Außengebieten (Hangwasser, z.B. bei Starkregen von Norden in Richtung Nordgrenze Baugebiet fließt) zu schützen. Dieses Hangwasser wird nach wie vor in den Tobelbach geleitet. Hierbei bleibt die Situation unverändert.

Durch die Erschließung (fertiggestellte Bebauung) werden ca. 2,6 ha vom Tobelbach abgekoppelt. Die Gesamtsituation bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch geplante Maßnahmen (Retentionszisternen und Retentionsräume (Stauraumkanal), sowie die Abkopplung der Flächen vom Tobelbach) deutlich verbessert.

~~Schutz der Bebauung vor abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen (Hangwasserschutz) soll mittels einer Wall-Mulden-Kombination außerhalb des Geltungsbereiches (nördlich des Tobelbaches) entstehen.~~

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielstellung, mit der neuen Bebauung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufzugreifen, werden u.a. Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht, da diese einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild liefern. Um den Bauwerbern einen großen Spielraum vorgeben zu können und die Wünsche dieser nicht zu weit einzudämmen, werden neben dem klassischen Satteldach auch Walm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer innerhalb des Baugebietes zugelassen. Am südlichen äußeren Rand/Ortsrand (GS 45 – 54) des Baugebiets Lohbühl I Erweiterung sollen nur Satteldächer zugelassen werden, um einen ruhigen Ortsrand zu erreichen.

Das im angrenzenden Baugebiet Lohbühl I zugelassene Flachdach soll im vorliegenden Bebauungsplan nicht erlaubt werden, da dies am Ortsrand als in Kombination mit den ansonsten geneigten Dächern als unverträglich angesehen wird. Im Baugebiet Lobühl I wurde dies zwar zugelassen, da andere Gebäudetypen in Form von verdichtetem Bauen verfolgt werden sollten und das Baugebiet direkt an der befahrenen Landesstraße L314/Roßberger Straße liegt.

Die festgesetzte Dachneigung von 15 bis 42 Grad für die 2-geschossigen Gebäude ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen.

Von einer festgesetzten Firstrichtung wird innerhalb des Plangebietes abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität keine negative Auswirkung hat. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen oder mit Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachplatten in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten/rotbraunen oder grauen/anthrazitfarbenen/schwarzen Tönen und

nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die im angrenzenden Baugebiet Lohbühl I und in der Ortsmitte vorzufinden sind.

Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet ist, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Sie müssen jedoch in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Mindestabstände zum First bzw. zur Giebelseite müssen eingehalten werden. Aufständerungen sind unzulässig.

7.2 Geländemodellierung

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

7.3 Stützmauern

Die Straßenräume sollen optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,50m sowie Stützmauern auf 1,50m festgesetzt.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Allgemeines Wohngebiet“ auch untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

7.5 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Vor diesem Hintergrund sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingengt. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Höherer Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) entlang

max. 50% der straßenbegleitenden Grundstückslänge zulässig. Neben dem sozialen Zusammenleben fördert die Höhenfestsetzung der Einfriedungen zudem die Verkehrssicherheit im Plangebiet. Denn Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen grundsätzlich die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken regelt sich nach dem Nachbarrechtsgesetz.

Thuja sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind nicht zulässig, da sie ökologisch keinen Wert und keinen Gewinn für Insekten und Bienen darstellen.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen. Um den Anforderungen des Winterdienstes Rechnung zu tragen müssen Einfriedungen zudem mit ihrer Außenkante mindestens 0,30 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugetieren, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen unzulässig.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

7.6 PKW – Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mindestens 5,0m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2 Wasserversorgung

Der Erweiterungsbau wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg betrieben.

8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen der NetzeBW AG, Biberach.

8.4 Abfallentsorgung

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

Die Grundstücke GS 19, GS 20, GS 21, GS 35 und GS 45 müssen Ihren Müll an die nächstliegende Erschließungsstraße bringen.

9 Auszug Umweltbericht

Im nahen Umfeld (in einem Radius von 200 m) um den Geltungsbereich befinden sich weder nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesene Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG noch nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und in einem 200 m Radius um das Plangebiet keine gemäß § 33 NatSchG (bzw. § 30 BNatSchG) geschützten Biotope.

Der Großteil des Geltungsbereichs besteht derzeit aus einer Fettwiese mittlerer Standorte mit geringer Artausprägung. Innerhalb des Plangebiets stehen insgesamt 10 mittelalte und alte Birnbäume und eine Gehölzgruppe. Im Südosten und Südwesten des Fl. Nr. 952 hat sich jeweils auf einer ca. 20 x 20 m großen Fläche eine Ruderalflur auf einer Erd- und Kiesaufschüttung entwickelt. Die Inanspruchnahme der Fettwiese verursacht eine Zerschneidung von Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems.

Ein bestehender Kernraum wird durch die Integration in Grünflächen und den Erhalt der Obstbäume in diesem Bereich jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Es kommt lediglich zu einer Zerschneidung der Suchräume, die Funktion des Biotopsystems bleibt weitestgehend erhalten, kann durch die Anlage der Privatgärten weiterhin genutzt werden.

Die Baumbestände innerhalb des Plangebiets bieten potenzielle Brutplätze für saP-relevante Freibrüter, wie Goldammer, Neuntöter, Klappergrasmücke und Höhlen- sowie Halbhöhlenbrüter wie Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz oder Spechte. Das Grünland stellt ein grundsätzlich geeignetes Jagdhabitat von Greifvögeln, wie Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard oder Turmfalke dar. Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund fehlender geeigneter Habitatelemente sowie insbesondere dem Fehlen von vernetzenden Hecken und Gehölzstreifen mit angrenzenden Waldgebieten auszuschließen. Mehrere, alte Birnbäume bieten potentiell geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse. Es ist zu erwarten, dass das Plangebiet als Jagdhabitat für Fledermäuse dient. Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Erdaufschüttungen, welche inzwischen mit ruderaler Vegetation bestockt sind, kann ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb dieser Bereiche nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets sind keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer des Laubfrosches vorhanden. Grundsätzlich könnten in den überfluteten Fahrspuren Gelbbauchunken vorkommen.

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans „Lohbühl I“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatelemente ist mit dem Vorkommen saP-relevanter Arten zu rechnen. Um festzustellen, ob eine tatsächliche Betroffenheit dieser Arten durch das Vorhaben entsteht, müssen deren Vorkommen im Eingriffsbereich vorab überprüft werden. Zur rechtssicheren Umsetzung des Baugebiets sind daher nachfolgende Artgruppen, entsprechend der angegebenen Methodik, näher zu untersuchen:

- Fledermäuse: 2 x Ausflug- / Schwärmskontrollen an allen geeigneten Fledermausstrukturen (Höhlen / Spalten in Birnbäumen zwischen Mitte Mai und Mitte Juli mit Batloggern und Wärmebildkamera) mit anschließender Detektortour im Plangebiet zur Feststellung eines potentiellen, essenziellen Nahrungshabitats (vgl. Kapitel 4.2); jeweils 1 Batcorder à 3 Phasen zur Dauererfassung an Gehölzen mit geeigneten Strukturen
- Brutvögel: vorwiegend Höhlenbrüter / Greifvögel 4 Begehungen, bei erster Begehung vor Laubaustrieb Horstkartierung in bestehenden Bäumen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs
- Zauneidechse: 4 Begehungen geeigneter ruderaler Flächen und Saumstrukturen, April-September
- Amphibien: Im Rahmen der abendlichen Ausflugkontrollen mit anschließender Detektortour sollten die wassergefüllten Fahrspuren auf Flurstück 952 mittels Taschenlampe auf Amphibienbesatz kontrolliert werden. Zudem ist auf rufende Individuen zu achten.
- Nachtkerzenschwärmer: 2 Kontrollen der Raupenfutterpflanzen (v.a. Zottiges Weidenröschen) auf Raupenbesatz zwischen Ende Juni und Mitte Juli...

Insgesamt wurden fünf hochwertige, potenziell nutzbare Strukturen für Fledermäuse und/oder Brutvögel an den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Faulhöhlen in den Birnbäumen ist ein Vorkommen xylobionter Käfer wahrscheinlich. Von den 28 erfassten Vogelarten sind neun Arten planungsrelevant. Fünf planungsrelevante Arten (Goldammer, Rauchschwalbe, Turmfalke, Weißstorch, Wiesenpieper) wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler erfasst. Aufgrund ausreichend gleichwertiger Flächen in der direkten Umgebung handelt es sich bei dem Änderungsbereich um keine essentiellen Nahrungs- oder Rastflächen. Der Rotmilan wurde mit einem Brutnachweis ca. 60 m südwestlich des Geltungsbereiches auf Flurstück Nr. 939 festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zudem zwei Reviere der planungsrelevanten Art Star nachgewiesen. Es wurden zwei Fledermausarten, die Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sicher bestimmt. Zudem wurden Rufe der Weißrand- oder Rauhautfledermaus zugeordnet. Weiterhin wurde die Gattung Bartfledermäuse und die Art Großer Abendsegler bestimmt. Während der Transektbegehung und der Schwärmkontrollen konnten mehrere Individuen bei Transfer- und auch Jagdflügen an den Gehölzen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches beobachtet werden. Dabei gab es keinen Hinweis auf eine Wochenstube innerhalb des Geltungsbereiches. Auch die Dauererfassung weist nicht auf eine Wochenstube hin und zeigt an keinem der Standorte eine bimodale Verteilung. Die Betroffenheit einer Lebensstätte innerhalb des Geltungsbereiches ist daher auszuschließen. Während der vier Begehungen wurden keinerlei Zauneidechsen oder sonstige Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches oder auf angrenzenden Flächen beobachtet. Es wurden Individuen des Grünfroschkomplexes in den Entwässerungsgräben ca. 20 m südwestlich des Geltungsbereiches festgestellt.

Bis auf einen kleinen Bereich ist der Geltungsbereich bisher unversiegelt. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um Vorbehaltsflur I. Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde befinden sich die für neue Wohnbauflächen geeigneten Randgebiete ausschließlich in der landwirtschaftlichen Vorrangflur sowie Vorbehaltsflur I. Angesichts dieser Gebietszuweisung muss die Gemeinde bei potentiellen Wohnflächenentwicklungen im Außenbereich unter Berücksichtigung des Anbindegebots aufgrund mangelnder Alternativen zwangsläufig in landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete eingreifen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodentypen handelt es überwiegend um „mittel tief bis tief entwickelte Parabraunerde aus sandig-kiesigem Moränensediement, z. T. erodiert, selten mit Vergleyung im nahen Untergrund“. Zudem liegt im nordöstlichen und südwestlichen Bereich der Bodentyp „Gley und Kolluvium-Gley; verbreitet durch Dränung abgesenktes Grundwasser“ vor. Insgesamt besitzt der Boden im Planungsgebiet eine mittlere Gesamtbewertung. Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Tobelbach“, der unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft sowie ein Entwässerungsgraben an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Die Baumgruppen und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet haben eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion. Durch die Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es zu einer gewissen Veränderung des Mikroklimas.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird im Nahbereich durch den lockeren Wechsel und den Kontrast aus bebauten und unbebauten Flächen geprägt.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen. Insgesamt liegen bei den meisten Schutzgütern nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor, die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden mit hoch bewertet.

Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel bis hoch	mittel	mittel
Fläche	hoch	gering	hoch
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	mittel	gering bis mittel	mittel
Luft und Klima	mittel	gering	gering bis mittel
Landschaft	mittel bis hoch	gering bis mittel	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung des projektbedingt verursachten Eingriffes nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“.

Die Zusammenführung der Teilsysteme Biotopbewertung, Bodenbewertung und Landschaftsbildbewertung unter Berücksichtigung interner Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen Gesamtbedarf an **431.453 442.181 Ökopunkten**. Der verbleibende Bedarf wird durch den externen Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Lohbühl 1 - Erweiterung“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Durch die geplante Bebauung kann es zum Verlust von Lebensstätten und zur Störung von Brutvögeln und Fledermäusen kommen. Zudem kann es zur

Schädigung von Amphibien kommen. Durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen und die Funktionen des Naturhaushaltes gem. §15 BNatSchG bleiben erhalten.

10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans „Lohbühl I“ müssen mögliche artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatelemente ist mit dem Vorkommen saP-relevanter Arten zu rechnen. Um festzustellen, ob eine tatsächliche Betroffenheit dieser Arten durch das Vorhaben entsteht, müssen deren Vorkommen im Eingriffsbereich vorab überprüft werden. Zur rechtssicheren Umsetzung des Baugebiets sind daher Artgruppen, entsprechend der angegebenen Methodik, näher zu untersuchen (Artenschutzrechtliches Relevanzgutachten Stand: 10.01.2025, LARS consult GmbH).

Darauf aufbauend wurden Kartierungen vorgenommen (Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung Stand: 12.02.2026, LARS consult GmbH). Durch die geplante Bebauung kann es zum Verlust von Lebensstätten und zur Störung von Brutvögeln und Fledermäusen kommen. Zudem kann es zur Schädigung von Amphibien kommen. Durch das folgende Maßnahmenkonzept lassen sich die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen und die Funktionen des Naturhaushaltes gem. §15 BNatSchG bleiben erhalten.

10.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Artenschutzfachliche Baubegleitung

Die fachlich qualifizierte, artenschutzfachliche Baubegleitung (AFBB) ist für die Begleitung der Maßnahmenumsetzung einzusetzen.

V 2 Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze dürfen entsprechend §39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor der Rodung der Gehölze müssen vorhandene Strukturen durch die AFBB kontrolliert werden, um einen Besatz von Fledermäusen innerhalb potenzieller Lebensstätten zum Zeitpunkt der Rodung auszuschließen. Die Habitatbäume sind motormanuell zu fällen und ihre Torsi müssen anschließend in Begleitung der AFBB in einem besonnten Bereich in möglichst gleicher Exposition außerhalb des Eingriffsbereichs wieder aufgestellt und dauerhaft gesichert werden.

V 3 Erhalt eines Jagdhabitates für Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt eines potenziellen Jagdhabitates wieder Obstbäume zu pflanzen. Diese dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

V 4 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Um Störungen von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen die umliegenden Bestandsgehölze und die neu zu pflanzenden Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Zudem ist während der Bauphase und an neu entstehenden Gebäuden insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden

(Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung).

V 5 Populationsstützende Maßnahme Rotmilan

Im räumlichen Zusammenhang wird auf den Flurstücken Nr. 1550 und 1553/1 bis 1553/3 eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha zur Unterstützung der lokalen Rotmilanpopulation und dem Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entsprechend §15 BNatSchG festgesetzt (s. Abb. 8). Die Fläche befindet sich ca. 520 m nordwestlich des im Jahr 2025 genutzten Brutplatzes. Es sind ca. 0,7 ha Feldgehölze und Gehölze am Waldrand mit Einzelbäumen $> 40-50$ cm BHD vorhanden, die als potenzielle Brutbäume genutzt werden können (s. Abb. 9). Zudem sind ca. 0,7 ha Grünland vorhanden, die als Nahrungshabitat durch Extensivierung aufzuwerten sind. Die Pflege ist entsprechend den Vorgaben des LANUK NRW² durchzuführen. Die Eignung der Fläche ist mit der uNB abzustimmen. Maßnahmen zur Aufwertung sind ebenfalls mit der uNB abzustimmen sowie durch die AFBB zu betreuen.

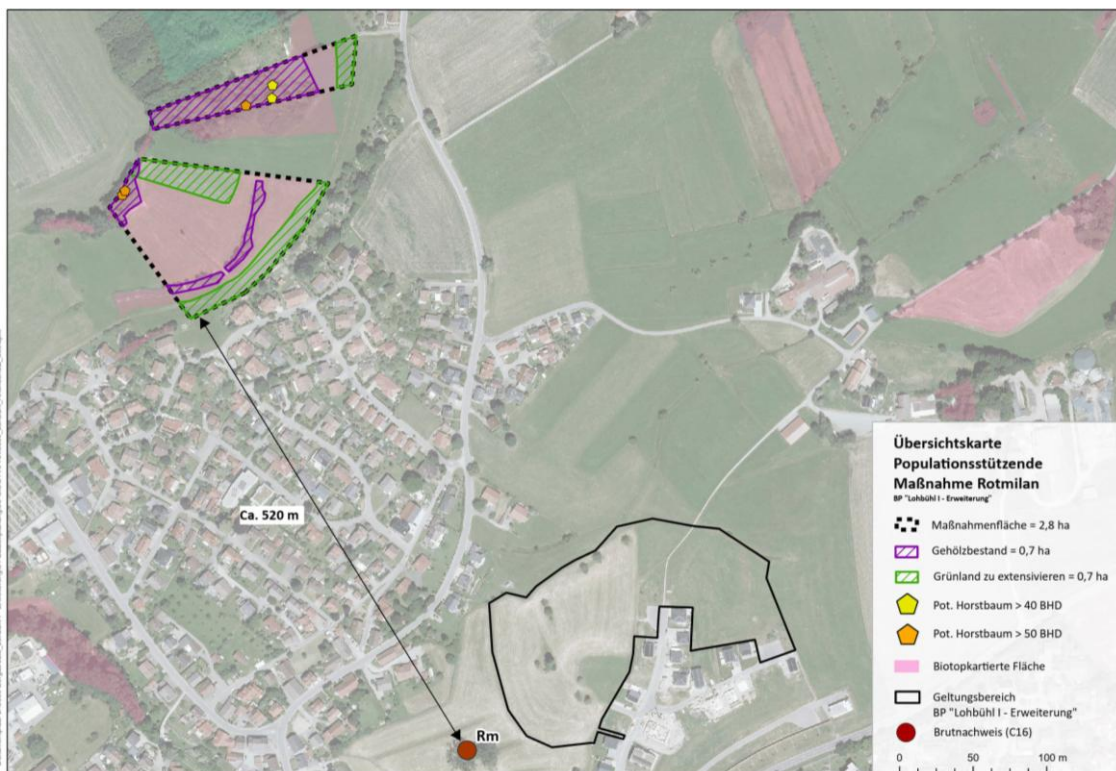


Abbildung 17: Übersicht Populationsstützende Maßnahme Rotmilan zum Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entspr. § 15 BNatSchG

² <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103013>

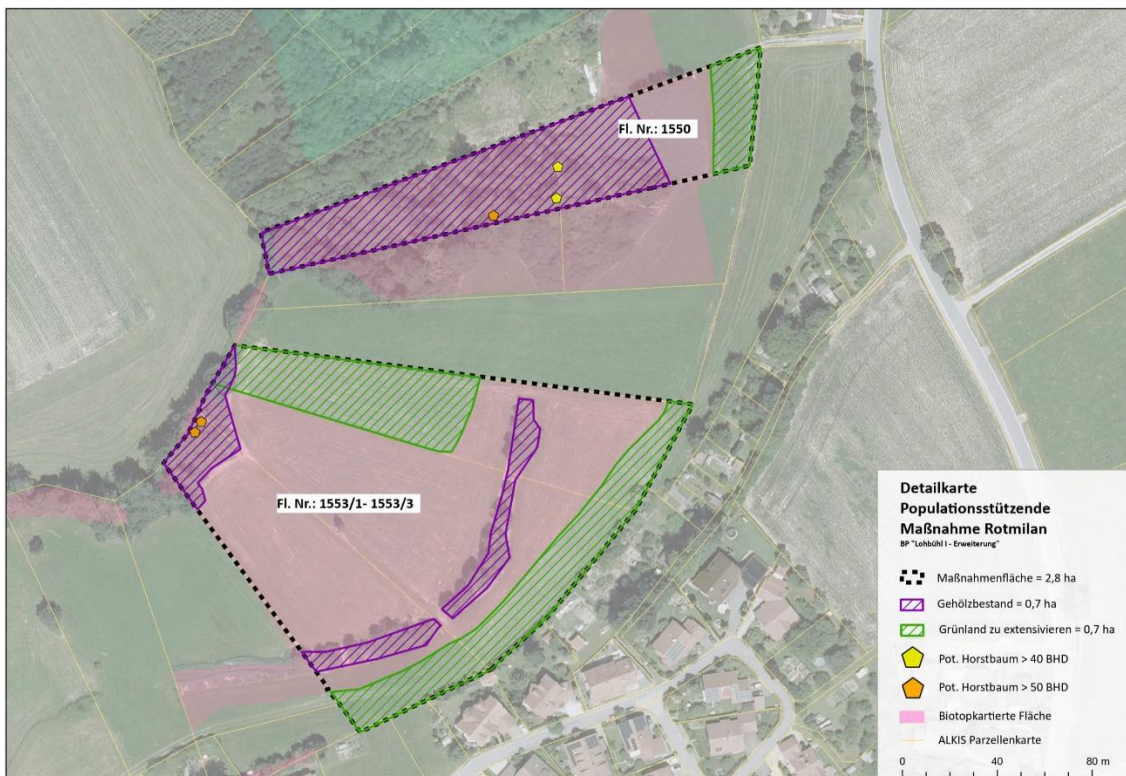


Abbildung 18: Detailansicht Populationsstützende Maßnahme Rotmilan zum Erhalt der „Funktionen des Naturhaushaltes“ entspr. § 15 BNatSchG

V 6 Erhalt der Lebensstätte des Rotmilans

Der Horstbaum des Rotmilans sowie die direkt angrenzenden Gehölze auf Flurstück Nr. 939 sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten, um eine fortwährende oder wiederkehrende Nutzung durch den Rotmilan zu ermöglichen.

Der bestehende Horstbaum und die direkt angrenzenden Bestandsgehölze auf Flurstück Nr. 939 sind nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Die Gemeinde als Vorhabenträger hat keinen Zugriff auf das Flurstück, dieses befindet sich in Privateigentum. Die vorhandene Lebensstätte ist nach §44 BNatSchG geschützt.

V 7 Amphibien

Sollte durch die AFBB eine signifikante Migration von Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden, sind in Absprache mit der uNB entsprechende Maßnahmen festzulegen.

10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF 1 Ausgleich Brutreviere Star

Als Ausgleich für den Verlust von zwei Lebensstätten des Stares sind vor Beginn der Baufeldfreimachung insgesamt sechs Höhlenkästen an den angrenzenden Bestandsgebäuden oder -gehölzen anzubringen.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Private Baugrundstücke	29.982 m ²	77,6 %
Öffentliche Grünfläche	3.250 m ²	8,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.380 m ²	14 %
Größe des Geltungsbereiches	38.612 m²	100 %