



Gemeinde Grünkaut  
Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof"

Entwurf  
Fassung 04.12.2025  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)

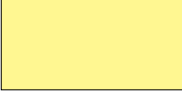


## Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	29
8	Begründung – Sonstiges	62
9	Begründung – Bilddokumentation	63
10	Verfahrensvermerke	64

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch                          | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)   |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung                  | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  |
| 1.3 | Planzeichenverordnung                  | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)  |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg  | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)   |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)   |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)   |

2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	
2.1	GR 2.200 m <sup>2</sup>	<p><b>Maximal zulässige Grundfläche</b> bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper</p> <p>(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.2	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf um weitere 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stellplätze, Zufahrten oder Hoffflächen</li> <li>– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO</li> <li>– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul> <p>Diese Regelung ersetzt die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO vollständig.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.3	GH .... m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.4	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)	<p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>

- 2.5  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**  
Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.7  Flächen für den Gemeinbedarf; hier gemeindlicher Bauhof und Feuerwehr.  
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Einschränkung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:  
– Stellplätze  
– Ein- und Ausfahrten  
– Hoffläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80m und 2,50m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämmen mit Astansatz über 2,80m) sind zulässig.  
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.10  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Einfahrt/Ausfahrt**; für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**  
Das auf den Flächen für Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Dorfweiher einzuleiten.  
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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.13  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeams, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie

die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 Bodenbeläge in den  
Gemeinbedarfsflä-  
chen/Wasserdurch-  
lässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

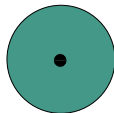
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder ähnlichen Fahrzeugen
- Verarbeitens oder Umlagerens von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16



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

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

2.17 Pflanzungen in den  
Gemeinbedarfsflä-  
chen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Gemeinbedarfsflächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen, klimaresistente Gehölzarten).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für Gemeinbedarfsflächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

##### Obsthochstämme

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

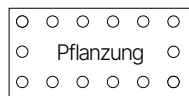
##### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Grau-Weide	Salix cinerea

Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung.**

Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Gemeinbedarfsflächen" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof" der Gemeinde Grünkraut**

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

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

---

3.1 Gesamter Ausgleichsbedarf  
Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 209.730 Ökopunkte.

Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde Grünkraut bereitgestellten Flächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs und über die Zuordnung von bereits bestehenden Ökotoßmaßnahmen (§ 16 BNatSchG).

3.2 Lage der Ausgleichsfläche(n)/-maßnahme(n)  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flst.-Nr. 421/2 (Teilfläche) der Gemarkung Grünkraut. Der Planung werden von der Maßnahme 65.021 Ökopunkte zugeordnet.

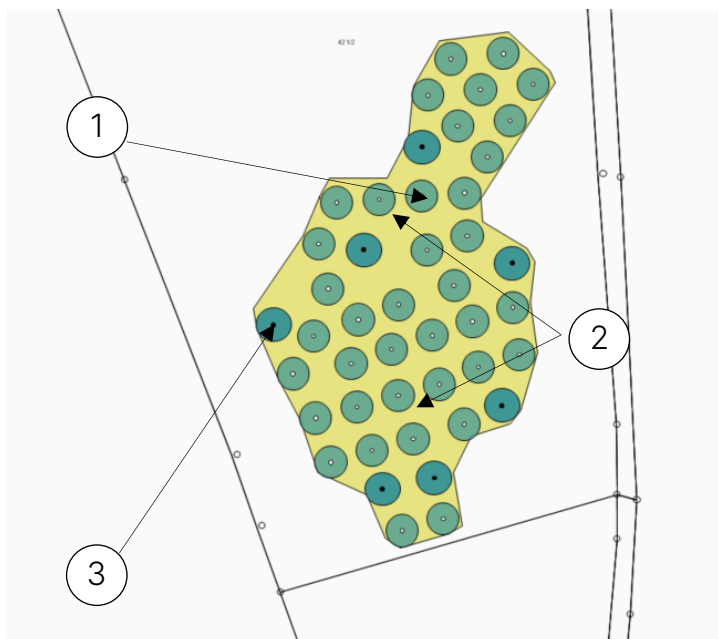
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche



Lage der Ausgleichsfläche (rot).

## Planskizze



### Maßnahmen:

- Auf der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche der Fl.-Nr. 421/2 soll eine locker bepflanzte, hochstämmige Streuobstwiese entstehen. Die Standorte der Obstbäume können den Symbolen der Bilddokumentation entnommen werden.

Insgesamt wird auf Fl.-Nr. 421/2 eine Fläche von etwa 4.715 m<sup>2</sup> herangezogen, auf der Fläche sind 38 Obstbäume zu pflanzen. Dabei handelt es sich um den Ausgleich der 22 Bäume, die durch die 10. Änderung des bereits bestehenden Flächennutzungsplanes "Bauhof und Feuerwehrhaus" entfallen sollen und um 16 zusätzliche Bäume, welche aufgrund des Time-Lags zu pflanzen sind.

Die Pflegemaßnahmen der zu pflanzenden Streuobst-hochstämme sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen

- 1 Zu pflanzen sind Obstbäume mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 10-12 cm (2xv, H200-250, AstH 160 – 180); im Abstand von etwa 10x10 m (8 – 12 m) zueinan-

der; 4 m Abstand zu den angrenzenden Ackerlandflächen). Die Pflanzung hat in den frühen Herbstmonaten zu erfolgen.

2

Umwandlung des Grünlands in extensives Grünland; Zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Abstand mehrerer Jahre bei Bedarf eine Festmistdüngung zulässig.

3

Erhalt der vorhandenen Streuobstgehölze auf der Fläche

### 3.3 Verbleibender Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung des externen Ausgleichs verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf insgesamt 144.709 Ökopunkte.

Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen (§ 16 BNatSchG).

### 3.4 Lage der Ökokontomaßnahme(n)

Die entsprechende Flächenzuteilung befindet sich derzeit noch in Abstimmung und wird noch vor Satzungsbeschluss ergänzt.

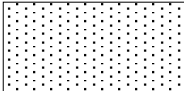
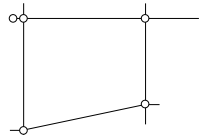
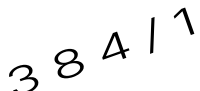

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit Fassung des Satzungsbeschlusses festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme ist ein Grundbucheintrag erfolgt.

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

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 4.36.072). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 30.01.1997.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

- 5.1  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5 **Naturschutz**
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sind die Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mahdgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Bei der Verwendung von Pflanzen ist darauf zu achten, dass möglichst auf gefüllte Blüten verzichtet wird. Gefüllte Blüten stellen eine Zuchtform ("Sorte") von Wildarten dar, die hinsichtlich der Pollen- und Nektargewinnung für Insekten nutzlos sind. Es wird daher empfohlen, beim Kauf von Pflanzen möglichst auf Wildarten zurückzugreifen. Diese erkennt man am Beispiel der Japanischen Blütenkirsche wie folgt:
- Die Wildart hat die wissenschaftliche Bezeichnung *Prunus serrulata*.
  - Sorten werden hinter den wissenschaftlichen Bezeichnungen apostrophiert (bspw. 'Royal Burgundy').

## 5.6 Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

### Vermeidungsmaßnahmen

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).

Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat und die Leitstrukturen von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden bzw. Nordwesten gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

Die befestigten Flächen sind auf das nutzungsbedingte Minimum zu beschränken, keine Eingriffe in außerhalb der Baufläche liegende Bereiche.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Zur Vermeidung des Konfliktes "Vogelkollision an Glas" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen: Rössler M (2022) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

## Ersatzmaßnahmen

Für den Feldsperling sind insgesamt vier künstliche Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z. B. Schwegler, Nischenbrüterhöhle 1N).

Für den Star sind sechs Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z. B. Schwegler Typ 3S).

Für Kohl- und Blaumeise sind insgesamt acht Meisen-nistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z. B. 4x Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser und 4x Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).

Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).

Für spalten- und höhlenbewohnende Fledermausarten sind 16 Spaltenquartiere, 4 Großraumkästen sowie 4 Fledermaushöhlen in einer Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z. B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, Fledermaushöhle 2F, Fledermaus-Großraumhöhle 1FS).

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Sieber Consult GmbH, in der Fassung vom 24.10.2025.

## 5.7 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

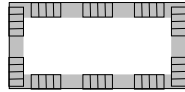
## 5.8 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

## 5.9



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Dorfweiher Gemeinde", Nr. 1-8223-436-4547); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

## 5.10 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E1528116563/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E1528116563/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept wurde erstellt (s. Bodenschutzkonzept der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH in der Fassung vom 11.12.2025).

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei

sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende

der Bauarbeiten zu beheben, z. B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 5.11 Grundwasserschutz

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

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

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins 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.

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

**5.12 Grundwasser und Drainagen**

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

**5.13 Kellerentwässerung und Rückstausicherung**

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

**5.14 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

**5.15 Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i. V. m. § 15 Landesbauordnung (LBO). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Als Hydranten sollten Überflurhydranten

DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

#### 5.16 Denkmalpflege

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 (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. 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.

#### 5.17 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12. Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen). Weder die Gemeinde Grünkraut noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grünkraut den Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 04.12.2025.

### § 2 Bestandteile der Satzung

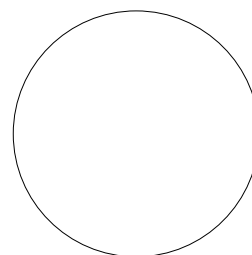
Der Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.12.2025. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 04.12.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof" der Gemeinde Grünkraut tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Grünkraut, den .....

.....  
(Bürgermeister Holger Lehr)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Grünkraut, nördlich der "Kemmerlanger Straße" in der Nähe des bestehenden Umspannwerkes.

7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn384/1.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, darunter ein Streuobstbestand. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist bewegt mit einem mittig liegenden Höhenversatz von ca. 1,80 m.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Grünkraut beabsichtigt die Modernisierung des Bauhofes, der aktuell gemeinsam mit der Gemeinde Bodnegg betrieben wird. Das bestehende Gebäude ist für die Aufgaben des Bauhofes nicht mehr geeignet, ein Neubau ist erforderlich. Auch das Feuerwehrgebäude muss erneuert werden, auch hierfür ist die Realisierung an einem neuen Standort beabsichtigt. Daher muss für diese Dienste ein zukunftsfähiges Gelände gefunden. Das Gelände muss ermöglichen, dass Bauhof und Feuerwehr ihre Arbeiten im Dienste der Allgemeinheit effizient erledigen können und schädliche Umweltauswirkungen auf das Umfeld größtmöglich vermieden werden. Gleichzeitig ist der derzeitige Standort von Feuerwehr und Bauhof in der Ortsmitte sehr wertvoll für die von der Gemeinde geplante Aufwertung des Ortskernes. Dafür ist die Gemeinde in einen partizipativen Prozess eingestiegen, innerhalb dessen gemeinsam mit der Bürgerschaft über die Nutzung der jetzigen Feuerwehr- und Bauhofgelände entschieden wird.

7.2.2.2 Für den neuen Standort für Feuerwehr und Bauhof wurden bereits mehrere Standorte geprüft, der jetzt gegenständliche Standort gilt als geeignet.

7.2.2.3 Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung für das notwendige Vorhaben herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen geändert.

7.2.2.4 Die Fläche befindet sich im Außenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. Entsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um den notwendigen Neubau der Feuerwehr und gemeinsamen Bauhof zu ermöglichen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung im Bereich der Gemeinde Grünkraut ist eine Erweiterung der entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen geeigneten Flächen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung der erforderlichen Fläche ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht umgesetzten Flächen betrachtet. Die nun überplanten Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige geeignete Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Hauptortes Grünkraut erforderlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:
- 2.1.1 (G) 6 Den engen Verflechtungen und wechselseitigen Abhängigkeiten im Verdichtungsraum sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit und eine an überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung Rechnung getragen werden.
  - 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:  
  
Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
  - 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
  - 3.1.1 (V) 6 Soweit erforderlich und geeignet, sollen die Regionalen Grünzüge in den kommunalen Landschafts- und Bauleitplänen dargestellt werden.
- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.5 Die Fläche liegt nach Plansatz 3.1.1 des Regionalplans im nordwestlichen Bereich (mit ca. 50 m) in einem "Regionalen Grünzug", der von Bebauung freizuhalten ist (PS 3.1.1 Z (2)). Da der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1 : 50.000 beträgt, besitzen die Festlegungen des Regionalplans jedoch eine gewisse räumliche Unscharfe. Daher kann die Gemeinde im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Bauleitplanung) eine Ausformung der sich dadurch ergebenden Interpretationsspielräume in Abstimmung mit dem Regionalverband vornehmen. Der Regionalverband brachte aufgrund des geringfügigen Eingriffs in den äußersten Randbereich des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle keine Bedenken vor.



## 7.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.4.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- 7.2.4.2 – Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden.
- 7.2.4.3 – Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen,) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Daher wird die Regelung des § 19 Abs. 4 vollständig durch die Regelung ersetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche um höchstens 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.
- 7.2.4.4 – Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der erforderlichen Bauvolumina. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.4.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

## 7.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K 7982 (hier: "Kemmerlanger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Konkret sind drei Anschlüsse an die Kreisstraße geplant:
- Im Westen des Gebietes befindet sich die reguläre, ständige Ein- und Ausfahrt für alle Nutzer, in allen Richtungen
  - In der Mitte befindet sich eine reine Einsatz-Ausfahrt. Die Eigenschaft als Einsatzausfahrt wird durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Eine Schranke ist nicht erforderlich.
  - Im Osten des Gebietes befindet sich eine ständige Ein- und Ausfahrt für alle Nutzer, in alle Richtungen.
- 7.2.5.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen im Ortsbereich möglich.
- 7.2.5.3 Die Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer sollen ausgebaut werden.
- 7.2.5.4 Im Einmündungsbereich in die Straße ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) sichergestellt.

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

---

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und "Bauhof" östlich von Grünkraut ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Planbereich handelt es sich um eine Kuhweide. Der südliche sowie nordwestliche Bereich sind zudem mit einer Vielzahl an alten Streuobsthochstämmen bewachsen. Der Planbereich weist einen Geländesprung von Südosten nach Nordwesten auf. Hier steigt das Gelände in einem kurzen Bereich mehrere Meter in nordwestlicher Richtung an. Im Osten schließt direkt eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Westen das Umspannwerk von Grünkraut an. Nach Süden und Norden kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Diese Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Süden wird der Planbereich zudem durch die "Kemmerlanger Straße" begrenzt.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf hier für Feuerwehr und Bauhof.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf, mit einer Grundfläche (GR) von 2.200 m<sup>2</sup>, maximalen Gebäudehöhen von etwa 617,50 m ü. NHN, Pflanzgeboten mit einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Erhaltung der bestehenden Baumreihe im Nordwesten. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca. 1,43 ha, davon sind 3.396 m<sup>2</sup> Bestandsstraße, 9.953 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf und 901 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen.
- 8.1.1.7 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 209.730 Ökopunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof". Zum Teil auf einer externen Fläche der Gemarkung Grünkraut (Fl.-Nr. 421/2). Der Rest des Ausgleichsbedarfes wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Die entsprechende Flächenzuteilung befindet sich derzeit noch in Abstimmung und wird noch vor Satzungsbeschluss ergänzt.

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

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen". Bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 30.01.1997, auf die unter Ziffer 4.1 hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung. Weiterhin befinden sich westliche Teilbereiche des Plangebietes im Regionalen Grünzug. Dabei handelt es sich um ein Vorranggebiet, zur Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes, zur Gliederung des Siedlungsraums, zur Sicherung der leistungsfähigen Produktionsflächen für die Landwirtschaft und den vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Bestandsgebäuden am Ortsrand und grenzt an die "Kemmerlinger Straße". Die grundsätzliche Funktionalität des Grünzugs wird aufgrund der verbleibenden unversiegelten Landschaft zwischen Grünkraut und Kemmerlang nicht wesentlich beeinträchtigt. Da der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1:50.000 beträgt, besitzen die Festlegungen des Regionalplans jedoch eine gewisse räumliche Unschärfe. Durch die bestehende Beeinträchtigung hat die Planung keinen erheblichen Einfluss auf die Schutzziele des Regionalen Grünzuges.

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 12.05.2014):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Gullen als "Flächen für die Landwirtschaft" sowie "Ver- und Entsorgungsfläche (Bestand)" des Umspannwerkes dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan stellt im Plangebiet im Bereich des Umspannwerkes eine Siedlungsfläche (Bestand) dar. Die zentrale und südliche Fläche wird als Streuobstwiese der Priorität 1 (Zielartenkonzept, Landkreis Ravensburg) dargestellt. Gem. § 33a NatSchG BW sind Streuobstwiesen ab einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> als kartiertes Biotop zu betrachten und müssen entsprechend berücksichtigt werden. Ein entsprechender Ausgleich für den Wegfall der Streuobstwiese wird auf dem südlichen Flurstück Nr. 421/2 erbracht. Bei einem fachgerechten Ersatz der Streuobstwiese an einer anderen Stelle sind keine Konflikte mit den Vorgaben des Landschaftsplanes zu erwarten. Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes sind die Darstellungen an die Inhalte des Flächennutzungsplanes anzupassen (vgl. § 18 Abs. 2 NatSchG BW).

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

Im Wirkraum der Planung befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet beginnt in etwa 1,15 km westlich des Planbereiches (Teilfläche, Nr. 8223-311, "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich

Blitzenreute"). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

#### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 185 m befindet sich das kartierte Biotop "Dorfweiher Grünkraut" (Nr. 1-8223-436-4547) gem. § 30 BNatSchG. Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 265 m befindet sich zudem das Biotop "Tümpel bei Friedach" (Nr. 1-8223-436-0091). Weitere Biotope befinden sich im größeren Umfeld. Aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigung der Biotope zu erwarten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende Streuobstwiesen. Diese sind gem. § 33a NatSchG BW als Biotope anzusehen. Ein entsprechender Ausgleich für den Wegfall der Streuobstwiese wird auf dem südlichen Flurstück Nr. 421/2 erbracht. Hierfür wurde durch das Ingenieurbüro Sieber Consult ein Antrag auf Biotopverlegung gestellt (Fassung 08.08.2024), welcher bereits bewilligt wurde. Die Ersatzpflanzmaßnahme wurde ebenfalls durchgeführt.
- Südwestlich in einer Entfernung von ca. 775 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064). Dieses ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung von der Planung nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete liegen nicht im direkten Umfeld und sind daher ebenfalls nicht betroffen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 436.072) der Wasserschutzgebietszone IIIB. Nach Betrachtung der Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung (Fassung vom 30.01.1997) sind keine Konflikte durch die Planung zu erwarten.

#### 8.1.2.5 Biotopverbund

- Die großflächig zusammenhängende Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des landesweit berechneten Biotopverbundes als Kernfläche mittlerer Standorte geführt. Nach Norden und Süden besteht eine Verbindung (500 und 1.000 m Suchräume) zu weiteren Streuobstbeständen. Gem. § 33a NatSchG BW sind die Streuobstbestände an anderer Stelle gleichartig auszugleichen. Dies sollte in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich geschehen, um die Verbindungen der Streuobstwiesen weiterhin zu gewährleisten. Ein Entsprechender Ausgleich findet südlich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 421/2 statt. Durch die gegebene räumliche Nähe der Ausgleichsfläche und der im Norden und Westen anschließenden offenen Landschaft und weiterer Streuobstflächen ist eine Einbindung in den örtlichen Biotopverbund geben.
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht gering, da der als Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte geführte Streuobstbestand bereits jetzt zwischen einer Hofstelle im Osten, dem Umspannwerk im Westen und der "Kemmerlanger Straße" im Süden liegt. Zur Verminderung des Eingriffes ist eine Eingrünung im Westen geplant, die sich entlang des gesamten Grundstücks zieht und somit als Verbund fungieren kann.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine Weide mit teilweise großflächig zusammenhängenden Streuobstbeständen am westlichen Ortrand von Grünkraut.
- Diese Obstgehölze im Geltungsbereich können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Die Bereiche sind in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 kartiert. Das Grünland unter den Streuobstbäumen wird überwiegend durch Kühe beweidet. Wie bereits oben beschrieben werden die Streuobstbestände im Rahmen des landesweit berechneten Biotopverbund als Kernfläche mittlerer Standorte geführt. Es bestehen Verbindungen zu weiteren Streuobstwiesen im Norden und Süden (500 und 1.000 m Suchräume). Derzeit ist eine Wanderung der Arten insbesondere nach Norden uneingeschränkt möglich. Nach Süden besteht durch die angrenzende "Kemmerlinger Straße" eine Barriere zwischen den Kernflächen.
- Das zentrale Grünland wird ebenfalls überwiegend durch Kühe beweidet. Durch die Trittbelastungen sind einzelne Bereiche frei von jeglicher Vegetation. Durch die Beweidung entstehen auf der gesamten Fläche unterschiedliche Wuchshöhen des Wirtschaftsgrünlandes. Insgesamt sind jedoch typische Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) vorzufinden. Hierzu zählen insbesondere Stickstoffanzeiger. In diesem Bereich sind daher im Vergleich zu den Streuobstwiesen nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.
- Das Plangebiet ist durch die im Süden angrenzende "Kemmerlinger Straße", der Hofstelle im Osten und dem Umspannwerk im Westen bereits eine Vorbelastung durch Lärm-, Licht- und Geruchsstörungen ausgesetzt.
- Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume eine hohe faunistische Diversität vorhanden ist. Aus diesem Grund wurden die Streuobstwiesen artenschutzrechtlich untersucht. Hierzu wurden insbesondere die Artengruppen der Fledermäuse sowie der Vögel genauer betrachtet. Dabei konnten nachweislichen bzw. potenziell vier Fledermausarten sowie 29 Vogelarten (davon neun wertgebenden Arten) erfasst werden (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Fassung vom 24.10.2025).

Die genauen Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen sind dem Fachgutachten des Büro Sieber zu entnehmen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend, aufgrund der Streuobstbestände, eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Laut geotechnischem Gutachten der fm geotechnik GbR vom 03.06.2025 bestehen im Plangebiet holozäne Oberböden über pleistozänen Verwitterungslehmen sowie Grundmoränenablagerungen mit lokal eingelagerten Moränenkiesen. Die hauptsächlich vorkommenden Böden entsprechen Verwitterungslehmen und Grundmoränen. Es handelt sich um offene und unversiegelte Bodenflächen, die derzeit als Intensivgrünland genutzt werden. Lediglich im Bereich des angrenzenden Verkehrsraums (Kemmerlinger Straße) liegen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen vor. Im übrigen Plangebiet treten die Böden in ihrer natürlichen Abfolge überwiegend noch unverändert auf. Die Bodenfruchtbarkeit ist aufgrund der schluffigen Ober- und Unterböden sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als mittlere Bodenfruchtbarkeit einzustufen; das Gebiet stellt damit einen landwirtschaftlich mäßig bedeutenden Ertragsstandort dar.
- Die Schadstoffuntersuchung hat ergeben, dass die 70 % Schwelle eingehalten wird. Es kann also von unbelastetem Boden ausgegangen werden (s. Ausführungen im Bodenschutzkonzept der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH (Fassung vom 11.12.2025)).
- Die Böden im Geltungsbereich sind vollständig unversiegelt und können ihre Funktionen in diesem Bereich vollständig erfüllen.
- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Vorrangflur II) in einer Größenordnung von etwa 1,00 ha betroffen. Aufgrund der Lage und der aufgrund des Streuobstbestandes eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen, können nach Auskunft der Behörden die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden
- Die Parabraunerden weisen in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit die Wertstufe 2,5 auf welche als mittel bis hoch beschrieben werden kann. Bei der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weisen die Böden eine Wertstufe von 2 auf und haben somit eine mittlere Wertigkeit. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe wird als hoch (Wertstufe 3) angegeben.
- Das Gelände macht innerhalb des Geltungsbereiches einen Sprung und steigt von Südosten nach Nordwesten auf einer kurzen Distanz mehrere Metern an.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch die Planung. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Oberflächengewässer kommen im Planbereich nicht vor.
- Die Böden sind derzeit vollständig unversiegelt. Das auftreffende Niederschlagswasser kann daher uneingeschränkt in den Untergrund über die belebte Bodenschicht versickern. Aufgrund der stellenweise vorhandenen Bodenverdichtung durch die Beweidung der Fläche, kommt es in manchen Bereichen zu einem kurzzeitigen Wasserstau auf der Bodenoberfläche, bevor das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern kann.
- Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung (Geotechnischer Bericht der fm geotechnik GbR vom 03.06.2025) wurde in zwei der durchgeführten Rammkernsondierungen Schicht- bzw. Grundwasser angetroffen. Das Wasser wurde in Tiefen von ca. 2,6 m bzw. 3,0 m unter Geländeoberkante festgestellt; der gemittelte Grundwasserstand liegt damit bei rund 2,8 m unter GOK. Die Grundwasser führenden Schichten bestehen im Untersuchungsgebiet aus linsenförmig ausgebildeten Moränenkiesen, die nur abschnittsweise auftreten und von mächtigen, weitgehend bindigen Deckschichten (Verwitterungslehme und Grundmoräne) überlagert werden. Aufgrund der überwiegend gering durchlässigen, schluffig-tonigen Deckschichten ist von einer geringen hydraulischen Durchlässigkeit zur Grundwasseroberfläche auszugehen. Die Filterfunktion der Deckschichten ist damit relativ hoch ausgeprägt, sodass eine nur geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber potenziellen Schadstoffeinträgen besteht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf den Flächen auftretende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Aufgrund des innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Geländesprunges kann es hier im Rahmen von Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen. Die verbleibenden Bereiche sind überwiegend eben und bilden kein Hangwasser aus.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,2 C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beläuft sich auf 1.381 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund des bestehenden Geländesprunges innerhalb des Planbereiches kann die Kaltluft nach Südosten abfließen. Durch die südöstlich liegende Bestandsbebauung kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung in Bezug auf eine kühlende Wirkung im Sommer zu. Die Streuobstbäume innerhalb des Planbereiches sind für die Produktion von Frischluft verantwortlich und sorgen zudem für eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden "Kemmerlinger Straße" reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Die Luftqualität wird von den Geruchsemissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten ausgehen, beeinträchtigt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Die Gemeinde Grünkraut liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landwirtschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit

Waldflächen auf den Höhen und Wiesen- bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Im Umfeld des Planbereiches bestimmen insbesondere größere zusammenhängende Streuobstwiesen im Kontrast zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen das Landschaftsbild.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine Weide, welche teilweise mit einer Vielzahl an Streuobsthochstämmen bewachsen ist. Die Streuobstbäume schaffen eine ortsbildprägende Eingrünung des westlichen Ortsrandes von Grünkraut. Dadurch kommt es zu einem schonenden Übergang der bebauten Bereiche in die freie Landschaft.
- Durch das im Westen angrenzende Umspannwerk besteht für das Landschaftsbild in diesem Bereich bereits eine gewisse Vorbelastung, da dieses weit aus der freien Landschaft einsehbar ist und das sonst durch Streuobstwiesen geprägte Ortsbild beeinträchtigt.
- Der überplante Bereich ist insbesondere aus Norden und Süden aus der freien Landschaft einsehbar. Eine Abschirmung besteht aus Osten durch die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle sowie der Bebauung von Grünkraut und aus Westen durch das angrenzende Umspannwerk. Der Planbereich ist insgesamt relativ eben. Innerhalb befindet sich jedoch ein Geländesprung von mehreren Metern, welcher die Fläche in zwei Bereiche gliedert. Insgesamt ist die Fläche jedoch nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Vorrangflur II) in einer Größenordnung von etwa 1,00 ha betroffen. Aufgrund der Lage und der aufgrund des Streuobstbestandes eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen, können nach Auskunft der Behörden die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.
- Die Grünfläche (Weide) mit zahlreichen Gehölzen hat eine tragende Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerörtlichen Bereich von Grünkraut.
- Das Plangebiet wird derzeit als Weide genutzt und ist daher nicht direkt als Erholungsraum nutzbar. Auch führen keine Wander- oder Radwege direkt an der Fläche vorbei. Allerdings sorgt die Streuobstwiese für ein ästhetisch ansprechendes Empfinden des Ortsbildes.
- Östlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Planbereich.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.157 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist bzw. einen kleinen Geländesprung nach Südosten aufweist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) können keine Angaben zur geothermischen Effizienz zur Umsetzung von Erdwärmesonden gemacht werden, da sich der überplante Bereich innerhalb eines Einzugsgebietes einer Grundwassernutzung befindet.

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

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

### 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Weide sowie die Streuobsthochstämme als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kul-

turgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Weide, Abgang der Streuobstbäume), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Grünkraut; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich der Weide sowie der Streuobstwiesen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Obstbaumbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Die Eingriffe in die großflächig zusammenhängenden Streuobstbestände werden gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen. Hierfür wurde seitens des Ingenieurbüros Sieber Consult ein Antrag auf Biotopverlegung gestellt (Fassung 08.08.2024), welcher auch bereits bewilligt wurde. Dieser sieht einen entsprechenden Ausgleich auf dem südlich gelegenen Flurstück 421/2 vor.
  - Da der Bereich der Planung durch die vorhandenen Streuobstwiesen und die vorherrschende Beweidung der Flächen mit einzelnen vegetationsfreien Bereichen eine hohe biologische Vielfalt aufweist, ist von einer Reduktion an diversen Lebensräumen auf der Fläche zu rechnen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von der Planung profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird voraussichtlich stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
  - Die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Fassung vom 24.10.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere der gleichartige Ausgleich der entfallenden Streuobstbäume in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbe-

reich. Zudem werden als Ersatzmaßnahmen das Aufhängen von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel in umliegende Streuobstwiesen und Gebäude genannt. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Durch- und Eingrünung der Bebauung durch Pflanzungen in dem Baugebiet; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung; Erhalt von Streuobsthochstämmen) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Weideflächen und Streuobstbestand	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze	--
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

#### 8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen (Vorrangflur II) in einer Größenordnung von etwa 1,00 ha betroffen. Aufgrund der Lage und der aufgrund des Streuobstbestandes eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen, können nach Auskunft der Behörden die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Ergänzend wird durch ein bodenschutzfachliches Maßnahmenkonzept sichergestellt, dass kulturfähige Bodenmaterialien während der Bauphase erhalten bleiben. Hierzu zählen insbesondere der schichtweise und getrennte Abtrag von humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden, deren fachgerechte Zwischenlagerung, der Einsatz bodenschonender Baumaschinen, die Vermeidung von Bodenverdichtungen sowie die Begrenzung der Befahrung auf die vorgesehenen Eingriffsflächen. Nicht beanspruchte Flächen werden als Tabuflächen ausgewiesen und vor Befahrung und Materiallagerung geschützt (s. Bodenschutzkonzept der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH in der Fassung vom 11.12.2025). Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Besonders durch den im Plangebiet vorhandenen Geländesprung ist teilweise mit erheblichen Eingriffen in den Boden zu rechnen; daher sind zusätzliche Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Der Bodenaushub und die Versiegelung sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Umsetzung der bodenschutzfachlichen Anforderungen wird durch eine bodenkundliche Baubegleitung sichergestellt. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei ungeeigneten Witterungs- und Bodenfeuchteverhältnissen ist zu vermeiden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind beeinträchtigte Böden fachgerecht wiederherzustellen bzw. zu rekultivieren. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustellen- einrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bo- dentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstö- rung des ursprünglichen Bodenprofils	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bo- denfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser über Rigolen in den Dorfweiher zu leiten. Die geplante Nutzung des Planbereiches als Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr und den Bauhof hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, weshalb die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind. Aufgrund der Flächengröße sind aber keine weiträumigen Auswirkungen zu erwarten
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Integration einer Dachbegrünung) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–

Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 8.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Grünkraut/Schlier zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Haslach.
- Durch den Geländesprung kann es unter anderem bei Starkregen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

#### 8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Planbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Zudem entfällt durch die Rodung der vorhandenen Streuobstbäume die Frischluftbildung sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (reduzierter Versiegelungsgrad; Ortsrandeingrünung) sind für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des entstehenden Kraftwagenverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Kemmerlinger Straße" erschlossen, d. h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf den Planbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z. B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) finden im Rahmen der enthaltenen Entwässerungsplanung Berücksichtigung (durch hinweislich aufgenommene Grundwasser- und Überflutungsschutzmaßnahmen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch die Umsetzung von Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken) sowie von Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) können die Beeinträchtigung mindern.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölz- und Weideflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

#### 8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung da eine großflächige und ortsrandprägende Streuobstwiese verloren geht.
- Das kurlandschaftlich wertvolle Element der Streuobstwiese wird verlegt und knüpft am neuen Standort ein bestehende Streuobstbestände an. Der neue Standort befindet sich südlich der Eingriffsfläche auf dem Flurstück Nr. 421/2.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durch- und Eingrünung des Gebietes; Festsetzung einer Pflanzliste; ausschließlich Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergang zur freien Landschaft und zu öffentlichen Flächen; Festsetzung von Gebäudehöhen) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Entfernung der Gehölzfläche und der Weidefläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Durch die Planung soll die Grundlage geschaffen werden, die Feuerwehr sowie den Bauhof an diesen Standort zu verlegen. Dadurch werden die störenden Lärmemissionen von Feuerwehreinsätzen und Übungen, welche derzeit im Ortskern stattfinden, in einen deutlich konfliktfreieren Bereich verlegt. Auch steht im Einsatzfall eine größere Fläche als bisher zur Verfügung. Ähnliches gilt für die Verlegung des Bauhofes an diese Stelle. Aufgrund der Ortsrandlage kommt es zu deutlich weniger Störungen der ab- und anfahrenden Fahrzeuge auf die ortsansässige Bevölkerung. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber (Fassung vom

14.01.2021) konnte für die umliegende schützenwerte Bebauung keine Konflikte festgestellt werden. Genaue Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Attraktivität eines grünen Ortsrandes geht verloren. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen, wird ein grüner Ortsrand erhalten.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die, aufgrund von Lage und Streuobstbestand, eingeschränkte wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen kann, nach Auskunft der Behörden, die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen entkräften. Geruch- und Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind innerhalb des Planbereiches weiterhin möglich.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Ansiedelung von Gemeinbedarf (Feuerwehr und Bauhof)	++
Pflanzung von Gehölzen	Schaffung neuer Ortsrandeingrünung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

#### 8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich der Fläche für Gemeinbedarf: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber in der Fassung vom 14.01.2021.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Feuerwehrhauses und des Bauhofs kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper) zu treffen.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei der Stromerzeugung, sollten auf den Gemeinbedarfsflächen auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen er-

richtet werden. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Empfehlung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

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

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

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

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

#### 8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

#### 8.2.4.4 Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



#### 8.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelt-

ten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Insgesamt stehen 8.147 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Davon dürfen durch die maximale Überschreitung der GR von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> mit Gebäuden und Parkanlagen überbaut werden.

Bestehende Einzelbäume sowie die angedachte Ortsrandeingrünung fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Bilanzwert
60.20	Verkehrsfläche	3.396	1	3.396
33.41	Fettwiese (mittlerer Standorte, artenarm)	6.286	10	62.860
33.41	Fettwiese + Streuobstwiese	4.568	13+6	92.660
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), 27 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	<i>1.890</i>	6	<i>11.340</i>
Summe Bestand		14.250		170.256

Nr.	Planungs-Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Bilanzwert
60.20	Verkehrsfläche	3.396	1	3.396
60.10	überbaubare Flächen in dem Gebiet für Gemeinbedarf (GR plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	5.700	1	5.700
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	4.253	4	17.012
33.41, 33.70	Öffentliche Grünfläche	630	13	8.190
42.20	Heckenpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche	271	14	3.794
45.30b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), 9 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	<i>630</i>	6	<i>3.780</i>
Summe Planung		14.250		41.872

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41.872
Summe Bestand	170.256

8.2.4.6 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **128.384 Ökopunkten**.

#### 8.2.4.7 Schutzgut Boden

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

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

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

8.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,5, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Baugebiet vollständig versiegelbare Fläche (GR plus maximal zulässige Überschreitung): 5.700 m<sup>2</sup>
- versiegelte Fläche (Verkehrsflächen): 3.396 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen): 4.253 m<sup>2</sup>

- öffentliche Grünflächen (Eingrünung, Bestandsgehölze): 901 m<sup>2</sup>
- Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 5.700 m<sup>2</sup>.

Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
Unversiegelte Flächen	10.854	2-3-2,5 (2,5)	10,00	108.540
Versiegelung (Bestand)	3.396	0-0-0 (0)	0	0
<b>Summe</b>	<b>14.250</b>			<b>108.540</b>

Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m <sup>2</sup>	Ökopunkte gesamt
Versiegelte Flächen	9.096	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelbare Flächen	4.253	2-3-2,5 (2,5)	10,00	42.530
unversiegelte Flächen	901	2-3-2,5 (2,5)	10,00	9.010
<b>Summe</b>	<b>14.250</b>			<b>51.540</b>

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51.540
Summe Bestand	108.540
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-57.000

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 57.000 Ökopunkten.

#### 8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild

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

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

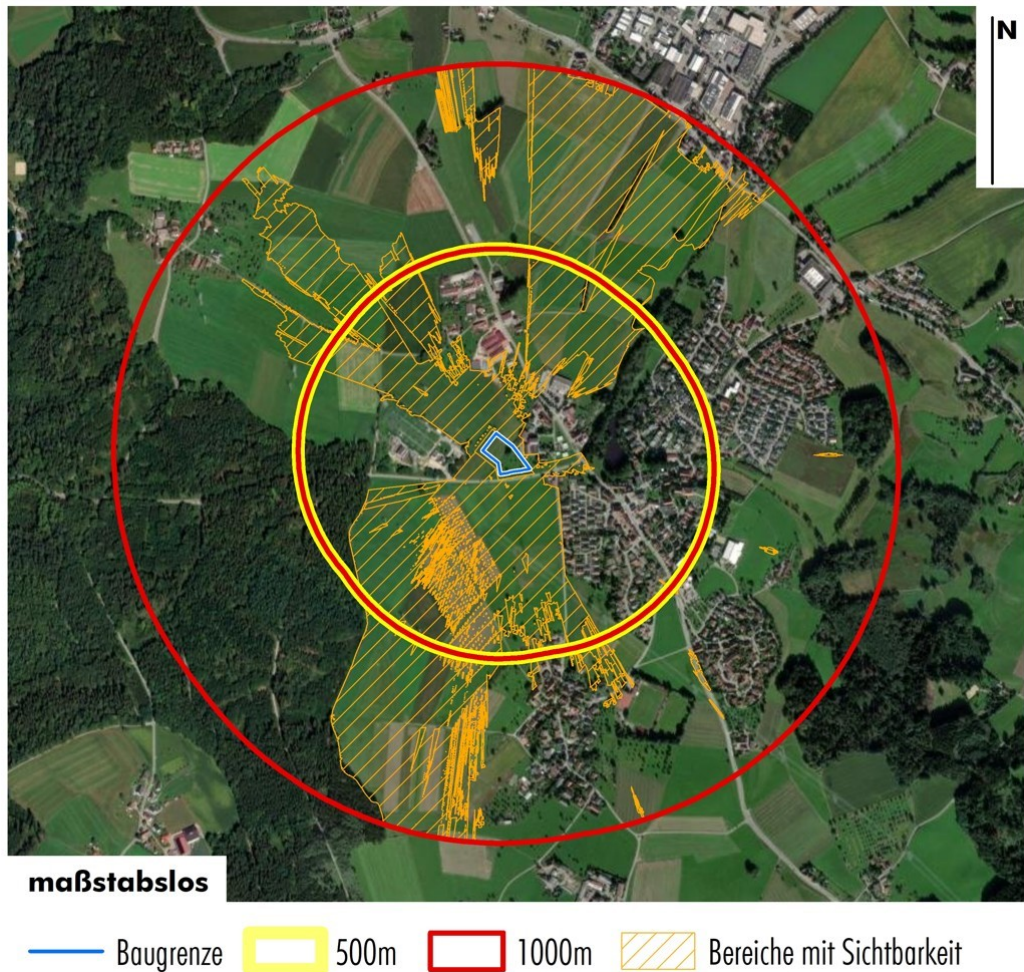
#### 8.2.4.12



- 8.2.4.13 – Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinste der vier Raumeinheiten umfasst das westliche Segment (siehe o. a. Karte). Hierbei handelt es sich um das Umspannwerk Grünkraut. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die ursprüngliche Landschaftsform bereits deutlich überprägt hat. Die zweite und zweitgrößte Raumeinheit umfasst die Siedlungsstrukturen im Norden und Westen ("Grünkraut") und im Süden ("Liebenhofen"). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die ursprüngliche Landschaftsform bereits deutlich überprägt hat. Bei der dritten Raumeinheit handelt es sich um die größte der vier. Dabei handelt es sich um die durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geformte Kulturlandschaft, die durch dörflichen Strukturen, Straßen und gelegentliche Grünstrukturen geformt ist. Sie wird mit der Stufe "3" bewertet. Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um Wälder sowie Schutzgebiete für

Natur und Landschaft handelt, die einen besonderen Wert für die Naherholung haben und deutlich weniger besiedelt sind.

8.2.4.14



- 8.2.4.15 – Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich zwei neue Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet werden, wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

8.2.4.16

$$\left[ \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit1} & \text{Raumeinheit2} \\ \text{beeinträchtiger Wirkraum} \times \text{Bedeutung Raumeinheit} + & \text{beeinträchtiger Wirkraum} \times \text{Bedeutung Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

#### Wirkzone I

Raumeinheit 3		Raumeinheit -		Erheblich-	Wahrneh-	Kompensati-	Komp.-
Fläche [m²]	Bedeu-	Fläche [m²]	Bedeu-	keitsfaktor	mungskoeffi-	onsflächenfak-	umfang
	tung		tung		zient	tor	
421.634	3	-	-	0,6	0,2	0,1	15.179

#### Wirkzone II

Raumeinheit 3		Raumeinheit -		Erheblich-	Wahrneh-	Kompensati-	Komp.-
Fläche [m²]	Bedeu-	Fläche [m²]	Bedeu-	keitsfaktor	mungskoeffi-	onsflächenfak-	umfang
	tung		tung		zient	tor	
509.269	3	-	-	0,6	0,1	0,1	9.167

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 24.346

8.2.4.18 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **24.346 Ökopunkten**.

8.2.4.19 Der Kompensationsbedarf summiert sich insgesamt wie folgt:

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	- 128.384
Schutzgut Boden	- 57.000
Schutzgut Landschaftsbild	- 24.346
Ausgleichsbedarf gesamt	- 209.730

#### 8.2.4.20 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden teilweise auf einer südlich gelegenen Fläche ausgeglichen. Dabei handelt es sich um das Ersatzbiotop der im Geltungsbereich vorhandenen Streuobstwiese.

Die Ersatzfläche liegt auf dem Flurstück Nr. 421/2 Dieses grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft an. Im Süden befindet sich eine Hofstelle in der Nähe der Ausgleichsfläche. Östlich in einem gewissen Abstand befindet sich die "Liebenhofer Straße" sowie der Hauptort Grünkraut. Die Pflanzung hat bereits stattgefunden. Es wurden insgesamt 38 Bäume gepflanzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zu pflanzen sind Obstbäume mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 10-12 cm (2xv, H200-250, AstH 160 – 180); im Abstand von etwa 10x10 m (8 – 12 m) zueinander; 4 m Abstand zu den angrenzenden Ackerlandflächen). Die Pflanzung ist in den frühen Herbstmonaten erfolgt (2025).
- Umwandlung des Grünlands in extensives Grünland; Zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Abstand mehrerer Jahre bei Bedarf eine Festmistdüngung zulässig
- Erhalt der vorhandenen Streuobstgehölze auf der Fläche
- Die Pflegemaßnahmen der zu pflanzenden Streuobsthochstämme sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.

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

Nr.	Bestands-Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Bilanzwert
33.60	Intensivgrünland	4.715	6	28.290
45.40b	Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), 3 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	210	6	1.260
Summe Bestand		4.715		29.550
Nr.	Planungs-Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Bilanzwert
33.41 + 45.50b	Extensivgrünland (Fettwiese mittlerer Standorte) und Streuobstwiese auf mittlerem Standort	4.715	13+6	94.571
Summe Planung		4.715		94.571

Summe Planung	94.571
Summe Bestand	29.550
Differenz Bestand / Planung (=erzielte Aufwertung)	+ 65.021

8.2.4.22 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

- Der Wegfall des bestehenden Streuobstbestands wird durch die Neuanlage und langfristige Pflege von Oberstgehölzen auf der Fl.-Nr. 421/2 (Teilfläche) ausgeglichen. Die Auswahl robuster, regionaltypischer Sorten stärkt die ökologische Qualität und trägt zur Erhaltung traditioneller Kulturlandschaftsstrukturen bei. Mit der Pflanzung und extensiven Pflege entstehen neue, strukturreiche Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten, u. a. Fledermäuse, höhlen- und baumbrütende Vogelarten sowie verschiedene Insektengruppen. Die Gehölze bieten Nahrungsquellen, Quartiere und Rückzugsräume.
- Die neue Streuobstwiese kann in den bestehenden Streuobstverbund integriert werden und trägt zur Stärkung des regionalen Biotopverbundsystems bei. Durch den größeren Abstand zur "Kemmerlanger Straße" ist die Fläche geringeren Störungen – etwa durch Lärm, Licht oder Immissionen – ausgesetzt.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	– 128.384
Schutzgut Boden	– 57.000
Schutzgut Landschaftsbild	– 24.346
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 421/2 (Anlage einer Streuobstwiese)	+ 65.021
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsbedarf)	-144.709

8.2.4.24 **Ergebnis:** Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht abgedeckt. Der verbleibende Bedarf an 144.709 Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Die entsprechende Flächenzuteilung befindet sich derzeit noch in Abstimmung und wird noch vor Satzungsbeschluss ergänzt.

- 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.5.1 Standortalternativen:
- Seitens der Gemeinde Grünkraut wurde in einem teilweise fachlich begleiteten Prozess nach einem geeigneten Standort für den Neubau des Feuerwehr- und Bauhofgebäudes gesucht, nachdem der bisherige Standort aufgrund von Mängeln nur noch übergangsweise genutzt werden kann. Ein Neubau am gleichen Standort wurde aufgrund unlösbarer Probleme verworfen. Außerdem soll der Standort Ortsmitte aufgrund seiner hochwertigen Lage für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. (Für Ausführungen s. "Dokumentation der Standortfindung zur Verlegung des Feuerwehr-Bauhof-Gebäudes" in der Fassung vom 09.09.2024).
- 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
  - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Grünkraut in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde Grünkraut darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und "Bauhof" östlich von Grünkraut ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,43 ha.

8.3.3.2 Beim Planbereich handelt es sich um eine Kuhweide. Der südliche sowie nordwestliche Bereich sind zudem mit einer Vielzahl an alten Streuobsthochstämmen bewachsen. Der Planbereich weist einen Geländesprung von Südosten nach Nordwesten auf. Hier steigt das Gelände in einem kurzen Bereich mehrere Meter in nordwestlicher Richtung an. Im Osten schließt direkt eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Westen das Umspannwerk von Grünkraut an. Nach Süden und Norden kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Diese Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Süden wird der Planbereich zudem durch die "Kemmerlanger Straße" begrenzt.

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende Streuobstwiesen. Diese sind gem. § 33a NatSchG BW als Biotope anzusehen. Ein entsprechender Ausgleich für den Wegfall der Streuobstwiese wird auf dem südlichen Flurstück Nr. 421/2 erbracht. Hierfür wurde durch das Ingenieurbüro Sieber Consult ein Antrag auf Biotopverlegung gestellt (Fassung 08.08.2024), welcher bereits bewilligt wurde. Die Ersatzpflanzmaßnahme wurde ebenfalls durchgeführt

Etwa 1.150 m westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Konflikte mit der Planung sind aufgrund der Entfernung und des dazwischenliegenden Waldes nicht gegeben.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume und Boden durch die Beseitigung einer Streuobstwiese. Minimiert wird der Eingriff

durch die Eingrünung, sowie der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und untergeordneten Wegen.

- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 209.730 Ökopunkten wird zum Teil auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 421/2 der Gemarkung Grünkraut kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Anlage einer Streuobstwiese.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 144.709 Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten kompensiert. Die entsprechende Flächenzuteilung befindet sich derzeit noch in Abstimmung und wird noch vor Satzungsbeschluss ergänzt.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 8.3.3.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von [climate-data.org](http://climate-data.org)
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u. a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto"; Stand 16.04.2015)

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverband Gullen
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Schalltechnische Untersuchung zur Verlegung des Bauhofs und der Feuerwehr des Büro Sieber in der Fassung vom 14.01.2021 (zu den Verkehrslärmimmissionen sowie zu den Lärmimmissionen der geplanten Nutzung als Feuerwehr und Bauhof)
- Bodenschutzkonzept und Bodenschutzpläne vom 11.12.2025 der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH (zu den Themen vorsorgender Bodenschutz, schichtweiser und getrennter Abtrag von humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden, bodenschonende Bauausführung, Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Bodenmaterial, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Ausweisung von Tabuflächen, baubegleitende bodenschutzfachliche Maßnahmen sowie bodenfunktionale Verwertung überschüssiger Bodenmaterialien)
- Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 03.06.2025 der fm geotechnik (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Bauhof und Feuerwehr" vom 24.10.2025 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen)

## 9.1 Sonstige Angaben

### 9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

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

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

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,43 ha

Blick von West nach Ost  
auf das Plangebiet (Hinter-  
grund) und die Kreis-  
straße (Foto: Mai 2024)



Blick von Nord nach Süd  
auf das Plangebiet  
(Foto: Mai 2024)



Blick von West nach Ost  
über das Plangebiet  
(Foto: Mai 2024)



**11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

**11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

Grünkraut, den .....

.....  
(Bürgermeister Holger Lehr)

## 11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Grünkraut, den .....  
(Bürgermeister Holger Lehr)

## 11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Grünkraut, den .....  
(Bürgermeister Holger Lehr)

Plan/Entwurf geändert am: 04.12.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Christina Epping
Artenschutz	Matthias Meier

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
ten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.