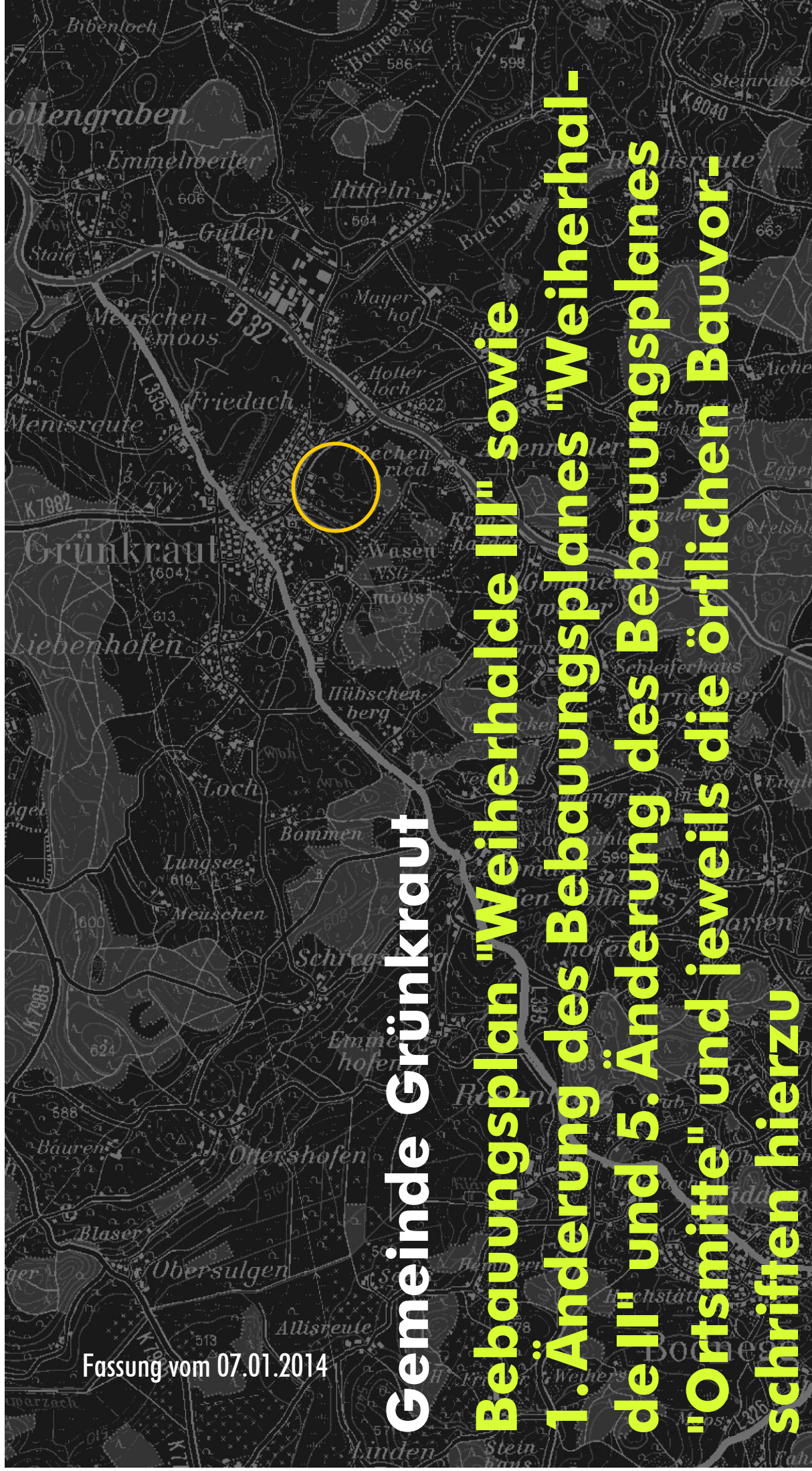


Fassung vom 07.01.2014

Gemeinde Grünkraut

Bebauungsplan "Weiherhalde II" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhal- de II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvor- schriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
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)
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Hinweise und Zeichenerklärung
7	Satzung
8	Begründung — Städtebaulicher Teil
9	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
10	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
11	Begründung — Sonstiges
12	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
13	Begründung — Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- 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 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Haupt- oder Nebenanlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut für die Ermittlung der Wandhöhe die Oberkante der Attika des obersten, nicht in der Grundfläche reduzierten Geschoßes zu verstehen.

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

2.6 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand). Die Firsthöhe des Hauptgebäudes muss bei Pultdächern den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern bezieht sich die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des Gebäudes, ausgenommen Kamine.

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

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

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

2.11 **Richtung der Firstseiten
von Pultdach-
Hauptgebäuden**

Für Hauptgebäude mit Pultdach ist eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden zulässig, wenn der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand) die in dem Bereich zulässige Firsthöhe über NN um mindestens 2,00 m unterschreitet. Pultdach-Hauptgebäude sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere

der traufseitigen Wände) um weniger als 70° von der Nordrichtung abweicht.

Hauptgebäude mit Pultdach, bei denen der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand) die in dem Bereich zulässige Firsthöhe über NN nicht um mindestens 2,00 m unterschreitet, sind so zu errichten, dass die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) nicht nach Norden gerichtet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 55 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,50 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 100 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m³ Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grund-

stücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

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

2.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

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

2.16



Verkehrsflächen

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

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

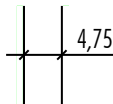
2.18



Einzelner **Stellplatz** in der Verkehrsfläche als Begleitfläche

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

2.19



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.20

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21

Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

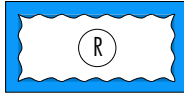
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle den südlich gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten. Bei Notwendigkeit einer Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen.

Frischwasser (Grundwasser) darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.22



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.23



Öffentliche Grünfläche zur Gebietseingrünung

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

2.24



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland bzw. Extensivierung des Grünlandes (im nordwestlichen Bereich)
- Pflanzung von Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese
- Pflanzung von Feldgehölzen/-hecken
- Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 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) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht

überschreiten.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen sind auf der neu anzulegenden Streuobstwiese mindestens fünf künstliche Nisthilfen fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind drei unterschiedliche Nisthilfentypen zu verwenden (d.h. mit verschiedenen großen Einflugsöffnungen), die sich für verschiedene Vogel- und Fledermausarten eignen.

(Hinweis: Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu räumen.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Bodenbeläge in dem Baugebiet

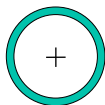
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

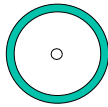
2.28



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.29



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.30



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

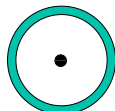
2.31



Zu pflanzender Obsthochstamm; variabler Standort innerhalb der Ausgleichsfläche. Es sind ausschließlich regionaltypische Sorten zu verwenden (siehe Sortenliste im Kapitel "Hinweise und Zeichenerklärung").

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

2.32



Zu erhaltender Baum

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

2.33 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Gebietseingrünung sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkran-

kungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B.

Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



Umgrenzung von **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**; **Pflanzung** von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

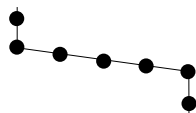
2.36



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die Feldhecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

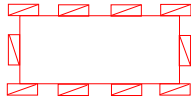
2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Grünkraut.

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

2.39

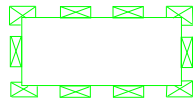


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" der Gemeinde Grünkraut (Fassung vom 09.05.2007, rechtsverbindlich seit 03.08.2007).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" (Fassung vom 09.05.2007, rechtsverbindlich seit 03.08.2007) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.40



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Grünkraut (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 11.09.1980).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsmitte" (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 11.09.1980) sowie alle Änderungen und Ergänzungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden für diesen Bereich vollständig durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" ersetzt.

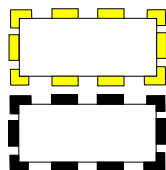
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2, die Ausgleichsfläche 2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 705, jeweils Gemarkung Grünkraut (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Maßnahmenskizze).

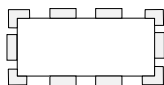
Ausgleichsfläche 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

Ausgleichsfläche 2 (Hinweis: 23,15 % dieser Ausgleichsfläche/-maßnahme werden dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, 76,85 % der Fläche/Maßnahme verbleiben für weitere Bauvorhaben)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Nasswiese sowie von Hochstaudenfluren auf der Ausgleichsfläche vorgesehen:

- Aushagerung des Grünlandes; Verdrängung des Indischen Springkrautes
- Mahdgutübertrag, anschließend Wiedervernässung der Fläche durch Schließung der Drainagen
- extensive Grünlandnutzung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Grünkraut.

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

4.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind, sofern für das Hauptgebäude nicht zulässig, auch für maximal 1-geschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m² Flachdächer zulässig.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD/PD/WD

Dachform alternativ **Satteldach** oder **Pulldach** oder **Walmdach** (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

Für die Dachform Pulldach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.4 FD

Dachform **Flachdach**

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein drittes Geschoß als Dachgeschoß zulässig. Die Grundfläche dieses Dachgeschoßes darf max.

60% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzuzurechnen. Nichtüberdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 60% hinzuzurechnen.

Das Dachgeschoß ist nur mit einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den nach Norden ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig. Gebäudeseiten sind dann nach Norden gerichtet, wenn die Senkrechte auf die jeweilige Gebäudeseite um weniger als 70° von der Nordrichtung abweicht.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.5 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Farben

Als Farbe für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.1 **Wasserschutzgebiet (Schutz-Zone III B) im Sinne des § 19 WHG**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flapachquellen", Zone III B (Nr. 436072). Die geltende Verordnung vom 30.01.1997 ist zu beachten.

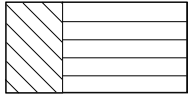
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

5.2



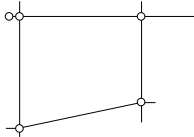
HQ₁₀₀-Linie (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Scherzach"; neben baulichen Anlagen sind innerhalb des HQ 100-Überschwemmungsgebietes auch keine geländeverändernden Maßnahmen, wie z.B. Geländeerhöhungen zulässig. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten; es wird auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen (siehe Planzeichnung).

6.1



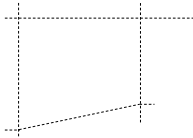
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost, siehe Planzeichnung);

6.5

332/1

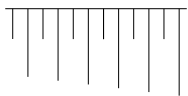
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

6.6



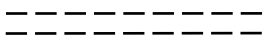
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

6.7



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

6.8



möglicher Verlauf der **geplanten Fußwegeverbindung** innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.9



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

6.10 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

Sollten beim Fällen der Obstbäume Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren. Dieser kann bei der Unteren Naturschutzbehörde Ravensburg erfragt werden.

Als Nisthilfentypen können z.B. "Schwegler Nisthöhle 1B" mit Einflugloch-Durchmesser 32 mm für Kohlmeisen bzw. 26 mm für Blaumeisen verwendet werden. Die Nisthilfen sollten jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden. Ggf. auftretende Wespen-/Hornissennester sollten erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen entfernt werden.

6.11 Herstellungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur Gebietseingrünung und der externen Ausgleichsfläche 1

Zur Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese sollte im Bereich des Ackers unmittelbar nach Pflanzung der Obsthochstämme im Herbst eine gebietsheimische, standortangepasste Saatgutmischung mit typischen Kennarten des artenreichen Grünlandes (Margerite, Wiesen-Salbei, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke, Pippau, u.a.) auf die Fläche eingebracht werden. Die Einsaat sollte mit der Pro Regio Oberschwaben GmbH abgestimmt werden. Das Grünland sollte anschließend mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Die Feldgehölze/-hecken sollten in einem Pflanzraster von 1,50 m × 1,50 m angelegt werden. Um die gepflanzten Bäume sollte ein Abstand von 2,00 m - 3,00 m eingehalten werden. Die Sträucher sollten in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art ge-

pflanzt werden. Zur Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldgehölze/-hecken alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mähguts). Die Feldgehölze/hecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 20 % der jeweiligen Hecke im Abstand von wenigen Jahren).

6.12 Sortenliste für Obsthochstämme

Folgende Obstbaum-Sorten gelten nicht bzw. nur in geringem Maße als Überträger für den Feuerbrand (Herausgeber: Landesanstalt für Pflanzenschutz):

Apfel

Blauacher Wädenswil
Bittenfelder
Börtlinger Weinapfel
Engelsberger
Gehrs Rambour
Goldrenette v. Blenheim
Hauxapfel
Kickacher
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birne

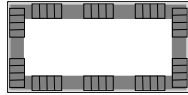
Bayrische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Karcherbirne

Kirsche

Glemser
Dollenseppler

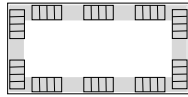
Ebnetter
 Bodenseeschüttler
Zwetschge
 Bühler Zwetschge
 Hauszwetschge
 Wangenheims Zwetschge
 Wagenstadter Schnapspflaume

6.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturschutzgebiet im Sinne des § 26 NatSchG BW ("Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064)), außerhalb des Geltungsbereiches.

6.14



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 32 NatSchG BW ("Nasswiese westlich NSG Wasenmoos" (Nr. 182234364515), "Scherzach westlich NSG Wasenmoos" (Nr. 182234364516) und "NSG Wasenmoos Nasswiesen NW" (Nr. 182234364 545)), außerhalb des Geltungsbereiches.

6.15



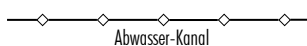
HQ₁₀₀-Linie (Linie des 100-jährigen Hochwasserereignisses) der "Scherzach" außerhalb des Geltungsbereiches; in dem Bereich sind die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten (siehe Planzeichnung);

6.16



Strom-Freileitungen oberirdisch, hier Strom-Freileitung der EnBW Regional AG (siehe Planzeichnung);

6.17



Abwasser-Leitungen unterirdisch, hier Abwasser-Kanal des Abwasserzweckverbandes Grünkraut-Schlier (siehe Planzeichnung);

6.18



Regenwasser-Leitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);

6.19 
Mischwasser-Kanal

Mischwasser-Leitungen unterirdisch, hier Mischwasser-Kanal der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);

6.20 
Trinkwasser-Leitung

Trinkwasser-Leitungen unterirdisch, hier Trinkwasser-Leitung der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);

6.21 
Strom-Leitung

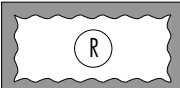
Strom-Leitungen unterirdisch, hier Strom-Leitung der EnBW Regional AG (siehe Planzeichnung);

6.22 
Telekommunikations-Leitung

Telekommunikations-Leitungen unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Deutschen Telekom AG (siehe Planzeichnung);

6.23 
Gas-Leitung

Gas-Leitungen unterirdisch, hier Gas-Leitung der Thüga Energienetze GmbH (siehe Planzeichnung);

6.24 

bestehender **Retentionsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.25 **Private Regenwasserableitung**

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

6.26 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit ist in bestimmten Teilbereichen innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.27 **Behandlung von Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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.

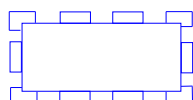
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls über die öffentlichen Regenwasserkanäle gefasst und dem bestehenden und geplanten Retentionsbecken zugeleitet.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

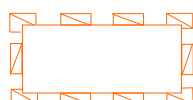
Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

6.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);

6.29



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Ortsmitte" der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);

6.30 Brandschutz

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

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

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.31 Hinweise zur Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft in dem Baugebiet

Die Radonaktivitätskonzentrationen im untersuchten Gebiet schwanken zwischen 17.000 und 110.000 Bq/m³, was einer Einstufung in ein Radonvorsorgegebiet II entspricht. Aufgrund der Radonmesswerte sind präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen zu empfehlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18-195
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke mind. 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Einbringungen einer radondichten Folienabdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- ggf. Verlegung einer Dränage in Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen von erdberührenden Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Radonfachstellen aus Süddeutschland haben Veröffentlichungen zum Thema Radon erarbeitet, u.a. auch zu Vorsorgemaßnahmen

bei Neubauten (siehe u.a. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg). Hierin sind entsprechende Maßnahmen eingehender beschrieben.

6.32 Regenerative Energien

Die Gemeinde Grünkraut befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien und fordert Bauherren zur Nutzung regenerativer Energien (Sonnenergie, Biomasse (Holz), Geothermie) auf. Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (www.bodensee-oberschwaben.de) eine Karte herausgegeben, welche die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärme Gewinnung und Kühlung darstellt. Grundsätzlich wird das Baugebiet der Kategorie 3 zugeordnet. Demnach ist die Anlage von Erdwärmesonden wegen gespanntem, möglicherweise artesisch gespanntem Grundwasser im Tertiär nur bis 100 m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Das Gebiet liegt weiterhin in einem Bereich, in dem Beschränkungen auf Grund der Grundwassernutzung (rechtskräftige, fachtechnisch oder hydrogeologisch abgegrenzte Wasserschutzgebiete sowie engere Zustrombereiche von sensiblen Grundwassernutzungen) auferlegt sind. Anlagen von Erdwärmesonden sind im überplanten Bereich im Einzelfall zu beurteilen. Für die Genehmigung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg – Umweltamt Kontakt aufzunehmen (um@landkreis-ravensburg.de).

6.33 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Ausubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist

das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Grünkraut behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

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

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.34 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage

erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Grünkraut noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 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 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 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 16.07.2013 (GBl. S. 209), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Grünkraut den Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.01.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.01.2014.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2, die Ausgleichsfläche 2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 705, jeweils Gemarkung Grünkraut.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.01.2014. Dem Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 07.01.2014 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" (Fassung vom 09.05.2007, rechtsverbindlich seit

03.08.2007) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1.Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" ersetzt.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Ortsmitte" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 11.09.1980) sowie alle Änderungen und Ergänzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

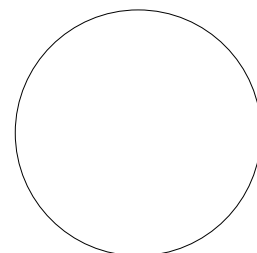
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Grünkraut, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Haupt-Ortes der Gemeinde Grünkraut in Nähe zum Orts-Ausgang in Richtung B 32 Ravensburg-Wangen.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" erstreckt sich von der Bestandbebauung nördlich und südlich entlang der "Weiherhalde" und darüber hinaus in östliche Richtung. Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiherhalde II". Im Osten knickt der Geltungsbereich mit ausreichender Entfernung von den bestehenden Waldflächen und Schutzgebieten nach Süden ab. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 30,00 m entlang der "Scherzach" bis hin zurück zur Bestandsbebauung entlang der "Weiherhalde" und "Scherzachstraße".
- 8.1.2.3 Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Grundstück mit der Fl.-Nr. 1008 (geplantes Grundstück Nr. 56)) schließt der Bebauungsplan die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" ein. Die in diesem Bereich bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" werden in diesem Bereich vollständig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" ersetzt. Dies muss erfolgen, um ein planungsrechtlich eindeutig definiertes Maß der baulichen Nutzung, u.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung für dieses Grundstück zu gewährleisten. Die Beibehaltung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiherhalde II" in diesem Bereich würde zu ungewollten Fehlentwicklungen führen. Grund: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den südlichen Teil des im Rahmen eines Vorentwurfes vom 05.07.2006 angedachten Gesamtkonzeptes "Weiherhalde II und III". Das Gesamtkonzept wird in Bauabschnitten zur Rechtskraft gebracht. Der nördliche Teilbereich ist mit dem Bebauungsplan "Weiherhalde II" bereits rechtsverbindlich. Das der vorliegenden Änderung zu Grunde liegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 1008 wurde bislang zum Zukauf für das nunmehr angrenzend geplante Grundstück Nr. 31a im Rahmen der Aufstellung des Baugebietes "Weiherhalde III" vorbehalten und daher noch nicht verkauft. Die gleiche Möglichkeit bietet sich nunmehr auch für das im Rahmen der vorliegenden Planung angedachte Grundstück Nr. 55 an.
- 8.1.2.4 Im Bereich der "Weiherhalde" schließt der Bebauungsplan des Weiteren die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" ein. Diese Änderung betrifft sowohl die Verkehrsfläche der "Weiher-

halde" an sich als auch die Bestandsbebauung unmittelbar südlich der "Weiherhalde". Die notwendigen Änderungen der bestehenden Festsetzungen für die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen der "Weiherhalde" in ihrer Funktion als zusätzliche Erschließung des vorliegend geplanten Baugebietes werden dabei gleichzeitig zum Anlass genommen, die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in diesem Bereich anzupassen und flexibler zu gestalten. Darüber hinaus werden für die Bereiche der Einmündung in die "Scherzachstraße" die für den Verkehr erforderlichen Sichtflächen an zeitgemäße Regelungen sowie die tatsächlich bestehenden Verkehrsverhältnisse angepasst und in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

- 8.1.2.5 Die Bestandsgebäude nördlich der "Weiherhalde" befinden sich außerhalb rechtsverbindlicher Satzungen und sind gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde" werden diese Grundstücke nunmehr einer planungsrechtlichen Grundlage zugeführt und somit zukünftig Fehlentwicklungen, vor allem hinsichtlich der Gestaltung vermieden. Gleichzeitig wird hiermit der benötigte Ausbau der "Weiherhalde" für die zusätzliche Erschließung des Baugebietes neben der "Weidenstraße" sichergestellt.
- 8.1.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherhalde" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 332/1 (Teilfläche), 332/2 (Teilfläche), 332/4 (Teilfläche), 332/17, 332/18, 332/79, 332/80, 332/83, 332/84, 372 (Teilfläche), 372/6 (Teilfläche), 372/7 (Teilfläche), 460/3, 460/4, 460/5 (Teilfläche) und 1008.
- 8.1.2.7 Auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" entfällt das Grundstück mit den Fl.-Nr. 1008.
- 8.1.2.8 Auf den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" entfallen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 332/79, 332/80, 372 (Teilfläche), 372/6 (Teilfläche), 372/7 (Teilfläche), 460/3 und 460/4.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.
- 8.2.1.2 Im äußersten Süden des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude, das zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt wird. Für dieses besteht weiterhin Bestandsschutz. Darüber erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch keine rechtliche Sicherung. Zudem befindet sich im Bereich der 5. Änderung die bestehende Wohnbebauung entlang der "Weiherhalde". Im nördlichen sowie westlichen Bereich des Bebauungsplan "Weiherhalde III" befinden sich einige

markante Obstbäume. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßiges Gefälle Richtung Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 8,6 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Westen sind unproblematisch, zudem hier bereits Anschlüsse für die Anbindung der im Rahmen der vorliegenden Planung angedachten Fortführung der Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Dies trifft auch auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Bereich eines bereits im Jahre 2006 erstellen Gesamtkonzeptes. Der nördliche Bereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" bereits im Jahr 2007 zur Rechtskraft gebracht. Das hier bislang als einziges unbebaut verbliebene Baugrundstück soll noch dieses Jahr bebaut werden. Zudem stehen kaum noch innerörtliche Brachflächen im Bereich des Hauptortes von Grünkraut zur Verfügung. Diese befinden sich zudem weder im Eigentum der Gemeinde, noch besteht kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung bereits zahlreiche konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert. Die Umsetzung des südlichen Bereiches des o.a. Gesamtkonzeptes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dient daher der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs sowohl ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde. Zudem soll durch das Angebot an Baugrundstücken ebenfalls nicht ortsansässige Bevölkerung zum Zuzug nach Grünkraut bewogen werden, um auch weiterhin und mittel- bis langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. Ziel der Gemeinde ist es, dass Grünkraut als kinderreiche Gemeinde weiterhin als Wohnort für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt wird. Vor allem lässt sich feststellen, dass Grünkraut, u.a. auf Grund seiner bestehenden und gut entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Arztpraxen, Lebensmittelmarkt, etc.) in Verbindung mit der nahen und verkehrsgünstig angebundenen Lage zur Stadt Ravensburg, in hoher Gunst von Bauwerbern steht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 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.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.3.2/Karte Ausweisung (...) als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 8.2.3.3 Zu LEP 2002 Z 3.1.9 (Nachverdichtung) sowie § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden):
- Der Gemeinde Grünkraut liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken ortsansässiger als auch rückzugswilliger, ehemals ortsansässiger Bevölkerung aus der Gemeinde vor.
- Im Gemeindegebiet sind derzeit keine Baulandreserven, z.B. nicht bebaute Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" war bislang nur noch ein Baugrundstück verfügbar. Dieses ist mittlerweile ebenfalls verkauft und soll noch dieses Jahr bebaut werden. Auf Grund dieser Tatsache

wurde daher die Umsetzung des südlichen Bereiches des seit 2006 vorliegenden Gesamtkonzeptes "Weiherhalde II und III" konkret ins Auge gefasst, um den bestehenden Bedarf durch die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke zu decken. Dabei ist vorgesehen, das Planungsgebiet gesamt zur Rechtskraft zu bringen, jedoch in zwei verschiedenen Bauabschnitten zu erschließen und zu verwirklichen. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Bereich des Bebauungsplanes nach der geplanten, zentralen öffentlichen Grünfläche zu, der erst bei einer entsprechenden Nachfrage und nach Wahrnehmung der Kaufoption des hier befindlichen Grundstückes durch die Gemeinde erschlossen werden soll bzw. kann. Eine entsprechende Kaufoption ab 2018 ist bereits vertraglich mit dem Eigentümer der Flächen vereinbart.

Neben dem regionalplanerischen Ziel, dass die Gemeinde Grünkraut als Siedlungsbereich ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anstreben soll, sind die gesamten Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen (W) in Planung dargestellt. Mit der Umsetzung des südlichen Teiles des bestehenden Gesamtkonzeptes werden somit nicht nur die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen und -ziele weiterverfolgt und unterstützt, sondern auch der Siedlungskörper in diesem Bereich angemessen ergänzt und abgerundet.

Weitere Ausführungen zur Standort-Wahl finden sich unter dem Punkt: "Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung".

- 8.2.3.4 Die Planung entspricht den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege "Wasenmoos bei Grünkraut" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Er befindet sich weiter östlich des Plangebietes und wird durch einen entsprechend breit festgesetzten Grünstreifen sowie durch die Festsetzung abschirmend wirkender Pflanzungen in diesem Bereich und weitere Minimierungsmaßnahmen im Wohngebiet (insektenschonende Photovoltaikanlagen und Außenbeleuchtung) gesichert.
- 8.2.3.6 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen", Zone III B (Nr. 436072). Dies steht der Ausweisung eines Wohngebietes nicht entgegen. Es sind jedoch die in der geltenden Verordnung vom 30.01.1997 aufgeführten Nutzungseinschränkungen zu beachten (z.B. hinsichtlich Wärmepumpen).
- 8.2.3.7 Von dem überplanten Bereich sind darüber hinaus keine regionalen Grünzüge oder weitere schutzbedürftige Bereiche betroffen.
- 8.2.3.8 Die Gemeinde Grünkraut verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des

gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 8.2.3.9 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im östlichen Bereich zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes "Wasenmoos" eine "vorgeschlagene Reduzierung der Flächen aus landespflegerischer Sicht" vor. Dem Schutz des Naturschutzgebietes wird durch einen zur geplanten Wohnbebauung hin 46-64 m breiten Pufferstreifen, der im Sinne des Naturschutzes entwickelt wird, Rechnung getragen.
- 8.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standort-Wahl; Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Der Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" bildet den südlichen Teil einer bereits im Jahre 2006 aufgestellten Gesamtkonzeption für das Gebiet der "Weiherhalde II und III". Der nördliche Bereich dieses Konzeptes wurde 2007 bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" zur Rechtskraft gebracht und anschließend umgesetzt. Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll nunmehr der südliche Bereich der Gesamtkonzeption als Bebauungsplan "Weiherhalde III" umgesetzt werden. Bedingt durch die zentrale Lage soll hierdurch nicht nur die Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortskerns gestärkt, sondern gleichzeitig auch die Entwicklung des Hauptortes in die freie Landschaft und damit eine Zersiedelung in den Randbereichen verhindert werden. Dabei werden durch das Festhalten an dem bestehenden Gesamtkonzept und der entsprechenden Fortführung der Planung die bereits bestehenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen für diesem Bereich entsprechend ergänzt und abgerundet. Die Umsetzung der Planung am gewählten Standort ist plausibel, da er bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt ist. Für die Flächen besteht zudem eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob weitere Standorte für die Umsetzung eines Wohnbaugebietes in der Gemeinde in Frage kommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (W) in Planung entlang der "Moosstraße" (Ottersberg (Arrondierung)) sind für die Deckung des bestehenden Bedarfs zu gering. Zudem sind die Flächen im Bebauungsplan "Sporthalle" als interne Ausgleichsflächen festgesetzt. Die im Bereich "Kreuzäcker" dargestellte Wohnbaufläche (W) in Planung ist kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Zudem verläuft im südlichen Bereich eine Starkstrom-Freileitung zum Umspannwerk nördlich der "Kemmerlinger Straße" (K 7982), zu der aus immissionsschutzfachlichen Gründen im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen ein größerer Abstand eingehalten werden sollte. Die hierdurch verbleibenden Flächen sind für die Deckung des bestehenden Bedarfes nicht ausreichend. Gleiches trifft auf die Fläche zwi-

schen der "Bodnegger Straße " (L335) und der "Tulpenstraße" zu. Bei dieser Fläche ist zudem noch mit Einschränkungen durch Lärmimmissionen seitens der Landes-Straße zu rechnen. Zudem ist die Fläche kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar und im Flächennutzungsplan auch nicht als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Ausweisung eines Wohngebietes in entsprechender Größe im verbleibenden östlichen Umfeld und nordwestlich von Grünkraut ist aus Gründen des Landschaftsschutzes (Zersiedelung, Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen) sowie des Naturschutzes ("Scherzachaue", "Wasenmoos") nicht möglich bzw. mit hohem Konfliktpotential verbunden. Auf Grund der genannten Ausführungen wurde die Umsetzung der Planung konkret im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche (W) in Planung im Bereich östlich der "Weiherhalde" ins Auge gefasst.

- 8.2.4.2 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiherhalde II" nahtlos anschließt und durch die Umsetzung als zweiter Teil eines Gesamtkonzeptes eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung in diesem bildet. Durch die bereits im Jahr 2007 geplante, zukünftige Fortführung sind zudem problemlose Anbindungen an die bestehenden Erschließungsanlagen möglich. Das Planungsgebiet ist nicht bzw. nur in sehr geringem Maße exponiert. Durch die Abrundung des Ortsrandes kann eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes sensiblen Bereiche (Talaue der "Scherzach", Pufferzone zum Naturschutzgebiet "Wasenmoos") wurden von Bebauung freigehalten. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im östlichen Bereich zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes "Wasenmoos" zwar eine "vorgeschlagene Reduzierung der Flächen aus landespflegerischer Sicht" vor, wodurch auf ein mögliches Konfliktpotenzial hingewiesen wird. Dem Schutz des Naturschutzgebietes wird jedoch durch einen 46-64 m breiten Pufferstreifen, der im Sinne des Naturschutzes entwickelt wird, ausreichend Rechnung getragen. Nutzungskonflikte sind somit entweder nicht vorhanden bzw. lassen sich vollständig ausräumen (insbesondere mit der Landwirtschaft, dem Verkehr und dem Naturschutz). Zudem ist das Plangebiet auch auf Grund seiner Nähe zum Ortskern geeignet. Ziel der Gemeinde ist es, den Ortskern durch die Planung bewusst zu stärken und damit auch eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen des Ortes zu vermeiden. Das Ausmaß der Bebauung ist, vor allem auch in Hinblick auf die geplante Umsetzung in zwei Bauabschnitte, mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.4.3 Im Rahmen des Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Grünkraut ein Widerspruch bezüglich der Darstellung "vorgeschlagene Reduzierung der geplanten Flächen aus landespflegerischer Sicht" und der Darstellung geplanter Wohnbauflächen (W) besteht. Dieser Widerspruch kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst werden. Zudem wurde auf den bestehenden Obstbaumbestand im Norden des Plangebietes, den einzuhaltenden 30 m-Waldabstand zum Wald auf dem Grundstück mit der Fl.-

Nr. 330/1 sowie entsprechende Maßnahmen zum Biotop- und Bodenschutz hingewiesen.

- 8.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Besonderen Bedenken in Hinblick auf die geplante Erschließung geäußert. Die Gemeinde Grünkraut hat sich im Vorfeld der konkreten Planungen daher eingehend mit der Thematik einer zweiten Zufahrt zum Baugebiet auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang fanden zusätzlich zum Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mehrere Informations-Veranstaltungen mit den betroffenen Bürgern statt. Nähere Ausführungen zur zweiten Zufahrt zum Baugebiet finden sich unter dem Punkt "Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen, Verkehrslärm-Immissionen".
- 8.2.4.5 Neben dem Ziel, Wohnbaufläche auszuweisen, soll für das geplante Wohnbauquartier erreicht werden, dass es in einem fließenden Übergang zu der westlich bestehenden Bebauung entlang der "Scherzachstraße" sowie der nördlich angrenzenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" hinzutritt. Dies ist durch das der Planung zu Grunde gelegte Gesamtkonzept gewährleistet. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation in diesem teilweise bestehenden Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie den landschaftsnahen Räumen zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich der 5. Änderung vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Jahr 2006 wurden im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das Gebiet der "Weiherhalde II

und III" mehrere Vorentwurfsalternative erarbeitet, die einen breiten konzeptionellen Rahmen abdecken. Der Gemeinderat der Gemeinde Grünkraut legte bei seiner Entscheidung für die der Planung zu Grunde gelegte Alternative 1, die im nördlichen Bereich bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weiherhalde II" umgesetzt wurde, bewusst den Schwerpunkt auf eine stimmige und anwendbare Erschließung, eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die bestehende, angrenzende Wohnbebauung, die Schaffung von Freiraumstrukturen, eine breite Vielfalt an Grundstücksgrößen und eine mögliche Gliederung des Gebietes in sinnvolle und effiziente Bauabschnitte. Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird nunmehr der südliche Bereich des Gesamtkonzeptes als Bebauungsplan "Weiherhalde III" umgesetzt. Dadurch werden sowohl das bestehende Gesamtkonzept fortgeführt als auch die bereits bestehenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich entsprechend ergänzt und abgerundet.

- 8.2.5.2 In Hinblick auf sich aktuell ergebende Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraumes sowie die Notwendigkeit einer weiteren Anbindung des Baugebietes an die "Scherzachstraße" wurde die im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Alternative 1 aufgestellte Erschließungsplanung geringfügig modifiziert. Der Verlauf der geplanten Ringstraßen ist nunmehr in Alternative 1.1 - B verkehrsberuhigender ausgestaltet; öffentliche Stellplätze und Baumstandorte ergänzen das Konzept. Im südlichen Bereich wird durch eine Weitung der vormals vorgesehenen Fußwegeverbindungen eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes über die "Weiherhalde" geschaffen. Die Umsetzung eines zentralen Grünzuges, der das Gebiet in Richtung Süden hin zur freien Landschaft öffnet und anbindet, wird weiter konzeptionell fortgeführt. Die Umsetzung des zentralen Grünzuges und dessen Freihaltung von Bebauung stellt weiterhin einen Grundzug der Planung dar. Ebenfalls werden die geplanten Fußwegeverbindungen in der fortführenden Planung weiterhin berücksichtigt. Darüber hinaus wurden keine Änderungen in den Vorentwurf eingearbeitet.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt, wie im Rahmen des Gesamtkonzeptes angedacht, auf eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der angrenzend bestehenden Siedlungs-Struktur ab. Besondere Berücksichtigung fand zudem die Erschließung. Der geplante Straßenverlauf erlaubt sowohl eine funktionierende Erschließung des Plangebietes, gleichzeitig schafft er Weitungen für den Begegnungsverkehr sowie öffentliche Stellplätze und Baumstandorte zur weiteren Eingrünung des Gebietes. Darüber hinaus können diese Standorte für die Schneeablagerung genutzt werden.
- 8.2.6.2 Des Weiteren sind an den maßgeblichen Stellen weiterhin Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Der zentrale, sich nach Süden weitende Grünzug schafft eine Begegnungs- und Ruhezone, die einerseits einen Naherholungsbereich für alle Generationen und andererseits eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB darstellt. Gleichzeitig

sind in den südlichen Grünflächen die zur Behandlung des Niederschlagswassers erforderlichen Retentionsbereiche eingeplant.

- 8.2.6.3 Die Anordnung der einzelnen Baukörper ist so weit wie möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäude-Richtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Gleichzeitig wird auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung geachtet. Im Plangebiet ist bei allen Grundstücke eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung möglich. Auf entsprechende Festsetzung, die eine Ausrichtung der Gebäude vorgeben, wird jedoch bewusst verzichtet. Zudem ist eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung aus städtebaulichen Gründen nicht anzustreben. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Stand vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II"

- 8.2.7.1 In dem Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,32 festgesetzt. Die abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Länge von Hauptgebäuden auf max. 20,00 m in jegliche Richtung kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen umgesetzt werden. Auf Grund der möglichen Zukauf-Option des Grundstückes für eine Erweiterung des geplanten Grundstückes mit der Nr. 31a, sind Änderungen bzw. Anpassungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzungen erforderlich, um ein planungsrechtlich eindeutig definiertes Maß der baulichen Nutzung, u.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung für dieses Grundstück zu gewährleisten.

8.2.8 Stand vor der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

- 8.2.8.1 In dem Bereich ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine Grundflächenzahl von 0,30 und eine Geschoßflächenzahl von 0,60 sowie die Zahl der Vollgeschosse verbindlich geregelt. Die offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Darüber hinaus ist die "Weiherhalde" als öffentliche Verkehrsfläche mit Sichtfeldern im Bereich der Einmündung in die "Scherzachstraße" festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die Festsetzungen insgesamt flexibler und zeitgemäßer gestaltet. Zudem werden die Festsetzungen im Bereich der "Weiherhalde" in Hinblick auf die geplante Funktion als zusätz-

liche Erschließungs-Straße für das Baugebiet "Weiherhalde III" angepasst.

8.2.9 Planungsrechtliche Vorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

8.2.9.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund der Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro für kleinere Gewerbe zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

8.2.9.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte vor allem auf Grund der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes teilweise nur schwer lösbar.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlös-bare Nutzungskonflikte v.a. in Hinblick auf die Erschließungs-Situation sowie die Unmöglich-keit der Integration in die städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Die aus-nahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da diese als Ergänzung der weitestgehend auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten umgebenden ländlichen Raumes zu werten sind.
- Ebenso grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohn-gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohl-befinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Be-einträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobil-funkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Grünkraut,

kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funkttechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

8.2.9.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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 Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-7 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,32 – 0,38 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der festgesetzte Wert von 0,38 für die Grundstücke im Bestand ermöglicht eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er darüber hinaus eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte für die Typen 1-4 im bisher unbeplanten Bereich orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II". Dabei wurde insbesondere in den östlichen Bereichen auf Grund deren Nähe zum nahe gelegenen Schutzgebiet "Wasenmoos" bewusst ein geringerer Wert festgesetzt, um die Versiegelung in diesem Bereich gering zu halten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig

wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

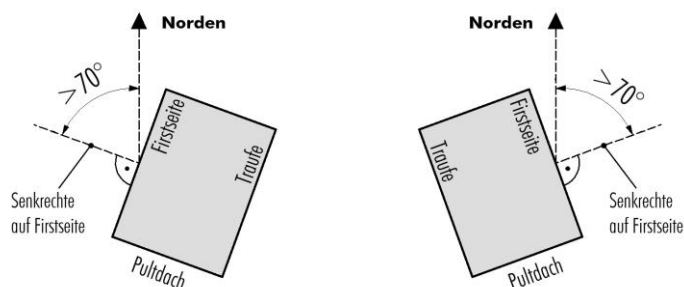
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet mit einem teilweise bis zu 3,00 m großen Höhenunterschied zwischen der nördlich und südlich ausgerichteten Grundstücksgrenze, Gebäude talseitig mit bis zu drei Geschoßebenen in Erscheinung treten können. Die unterste Geschoßebene kann dabei als teilweise belichtbares Untergeschoß errichtet werden, solange dieses Geschoß kein Vollgeschoss darstellt.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über NN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen stehen in direktem Bezug zur angrenzenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II". Für dessen Anwohner bedeutet dies einerseits die Sicherheit, dass die Höhen der neu geplanten Gebäude die maximal zulässigen Höhen der bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Andererseits gibt es den zukünftigen Bauherren die Freiheit, eine gleichwertige Wand- bzw. Firsthöhe wie in dem angrenzenden Baugebiet zu wählen. Für den Bestand im Bereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte" wird zudem ein zweites Vollgeschoss möglich, welches nicht mehr zwingend als Dachgeschoss umgesetzt werden muss. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig erkenntlich. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dach-

einschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Firsthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pult- und Flachdach zu.

- 8.2.9.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 8.2.9.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2, 4 und 5) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3, 6 und 7) umgesetzt werden. Im Rahmen der Planung wurde bewusst darauf verzichtet, auf jedem Grundstück die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Doppelhäuser nunmehr nur auf den als städtebaulich und für diese Bebauung auch erschließungstechnisch günstigen und sinnvoll angesehenen Grundstücken zulässig. Die Festsetzung stellt jedoch keinen Grundzug der Planung dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für die betreffenden Grundstücke unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 8.2.9.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Gleichzeitig wurden die Baugrenzen im Anschluss an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Weiherhalde II" bewusst offen gehalten, um einen Zusammenschluss und nahtlosen Übergang mit den Baugrenzen des nach Norden angrenzenden Bebauungsplanes zu schaffen. Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von unterirdischen Überschreitungen ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu stellen. Nebengebäude und Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zudem sind in geeigneten Bereichen Flächen für Garagen festgesetzt. Deren Anordnung ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. So besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung von Garagen. Gleichzeitig wird jedoch verhindert, dass Garagen im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Ver-

kehrflächen entstehen und somit das Gefühl enger Straßenfluchten entsteht.

- 8.2.9.7 Die Festsetzung, dass die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden nicht nach Norden gerichtet sein darf, wurde aufgenommen, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, nicht ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird. Im Hinblick auf die Schaffung der Möglichkeit einer effizienten und energetisch sinnvollen Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wurde zudem eine auf den Einzelfall hin abgestimmte Festsetzung getroffen, die dann eine Ausrichtung der Firstseite nach Norden zulässt, wenn die maximal zulässige Höhe des Firstes über NN in diesem Bereich um 2,00 m unterschritten wird. Durch die hiermit verbundene zusätzliche Reduzierung der zulässigen Firsthöhe für Pultdach-Hauptgebäude wird eine ungünstige Verschattung des nördlich anschließenden Grundstückes, auch bei Ausrichtung der Firstseite nach Norden, vermieden. Verbunden mit der maximalen Flexibilität hinsichtlich der Ausrichtung der Firstseite ist jedoch im Einzelfall mit Einschränkungen bei der Höhen-Entwicklung und damit in Bezug auf die umsetzbaren und zur effizienten Nutzung möglichen Raumhöhen im Gebäude zu rechnen. Im Rahmen der Planung wurde jedoch bewusst Wert darauf gelegt, dem Bauherren unter Vermeidung von Fehlentwicklungen ausreichend Flexibilität bezüglich der Ausrichtung der Firstseite zu gewährleisten.



- 8.2.9.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen, wie z.B. Gartenhäusern, Geräteschuppen, etc. getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkung hinsichtlich der Anzahl und der maximalen Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Fehlentwicklung und eine zu dichte Bebauung in diesem Ortsrandbereich ausgeschlossen. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen

Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.9.9 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des städtebaulichen Umfeldes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Sie verhindert auch das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Zudem erfolgt die vorgenommene Abstufung auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es daher, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren. Auf Grund der Größe und der geeigneten Lage im unmittelbaren Anschluss an die "Scherzachstraße" wurden für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 332/18 vier statt drei Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen, um hier die Möglichkeit zur Umsetzung von Eigentumswohnungen zu schaffen. Eine entsprechende Zulässigkeit im restlichen Bereich des Baugebietes ist bewusst nicht vorgesehen, um hier eine erhöhte Versiegelung, u.a. durch die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohnung, zu vermeiden.

8.2.9.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.10 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

8.2.10.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.10.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Der Hauptort Grünkraut verfügt über einen Wertstoffhof und damit ausreichend Möglichkeit zur Abgabe von Wertstoffen.

8.2.10.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Grundschule, Rathaus). Darüber hinaus ist geplant, in geeigneten Bereichen Fußwegeverbindung zur

nahen Ortsmitte zu schaffen.

8.2.11 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen, Verkehrslärm-Immissionen

- 8.2.11.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen der "Weidenstraße" sowie der "Weiherhalde" in die "Scherzachstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Scherzachstraße" besteht eine Anbindung an die B 32 Ravensburg-Wangen. Dadurch sind überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die A 96 Auffahrt "Wangen-West" gegeben.
- 8.2.11.2 Im Einmündungsbereich der "Weiherhalde" in die "Scherzachstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 8.2.11.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen im Bereich "Scherzachstraße"/"Ahornweg" und "Scherzachstraße"/B 32 in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.
- 8.2.11.4 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über ein Verkehrswegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt und die bestehenden Auslässe im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" im Rahmen der erstellten Gesamtkonzeption aufnimmt und fortführt. Der Regelquerschnitt von 4,75 m der fortführenden, von der Haupteerschließungs-Straße "Weidenstraße" abgehenden, untergeordnete Straßen ("Sanddornweg", "Ligusterweg" etc.) wird übernommen. Der Regelquerschnitt ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreischsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch Rangieren können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Auf Grund der nunmehr verkehrsberuhigender ausgestalteten Erschließung mit Verschwenken, öffentlichen Stellplätzen und Baumstandorten ergeben sich zudem Weitungen im Straßenraum, die den Begegnungsverkehr erleichtern bzw. vor allem auf den Winter und damit einhergehende Verengungen im Straßenraum abgestimmt ist.
- 8.2.11.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 8.2.11.6 Entlang der untergeordneten Straßen sind einzelne Längs-Parkplätze mit Baumstandorten sowie jeweils am südlichen Ende der geplanten Ringerschließungen Sammel-Parkflächen vorgesehen. Sie dienen vorwiegend der Parkplatz-Versorgung des Besucherverkehrs im Baugebiet selbst. Die straßenbegleitenden Flächen (Verkehrsbegleitflächen) dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

- 8.2.11.7 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. So ist entlang der "Scherzachstraße" ein Fußweg in Richtung Ortsmitte vorhanden. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes sowohl Fußwegeverbindungen im Bereich des zentralen Grünzuges als auch davon ausgehend Wegebeziehungen zur Anbindung an den Fußweg im Bereich "Scherzachstraße" vorgesehen. Da der genaue Verlauf und die mögliche Breite der geplanten Fußwegeverbindung innerhalb des zentralen und südlich gelegenen Grünzuges u.a. von der konkreten Umsetzung der notwendigen Retentionsbereiche abhängt, wird der mögliche Verlauf lediglich als Hinweis aufgenommen und nicht konkret festgesetzt.
- 8.2.11.8 Neben der "Weidenstraße" dient die "Weiherhalde" als weitere Erschließung von der "Scherzachstraße" ins Plangebiet. Im Bereich der Einmündung von der "Scherzachstraße" ist ein Regelquerschnitt von 6,00 m vorgesehen, der sich in Richtung des Plangebietes auf die hier geplanten 4,75 m verschmälert. Hierdurch soll einerseits eine ausreichende Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich als auch der Übergang zum Regelquerschnitt von 4,75 m im zentralen Bereich des Plangebietes gewährleistet bzw. geschaffen werden. Auf Grund der geplanten Verschwenkungen wird zudem eine optische Verengung und damit Verminderung der Geschwindigkeit geschaffen. Zudem ist im Bereich der "Weiherhalde" die Umsetzung eines Fußweges vorgesehen.
- 8.2.11.9 Im Rahmen der Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten Interessen hat die Gemeinde Grünkraut hinsichtlich der Problematik einer zweiten Erschließung zum Baugebiet "Weiherhalde III" alle möglichen Erschließungsalternativen sowie Alternativen der Zufahrtsgestaltung ausführlich geprüft und abgewogen.

Eine Anbindung des neuen Baugebietes einzig über die "Weidenstraße" und die abzweigenden Straßen ist verkehrstechnisch grundsätzlich möglich. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes ist jedoch mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauungen zu rechnen. Es war daher zu prüfen und abzuwägen, ob es möglich ist, die höhere Verkehrs- und damit Lärm-Belastung der Anwohner der "Weidenstraße" sowie der abzweigenden Straßen durch Erschließungsalternativen bzw. die Schaffung einer weiteren Zufahrt zum Baugebiet zu verringern. In diesem Prüf- und Abwägungs-Prozess ist man zu dem Ergebnis gelangt, dass die "Weiherhalde" als weitere Erschließungsstraße möglich und umsetzbar ist. Diese Straße ist bisher als Stichstraße ohne befestigte Wendemöglichkeit und mit einer geringen Breite zwischen 3,50 und 4,00 m ohne Gehweg umgesetzt. Durch die geringe Breite und dem Fehlen von Ausbaumöglichkeiten auf Grund der bestehenden Besitzverhältnisse war es bisher verkehrstechnisch nicht möglich, die "Weiherhalde" als weitere Zufahrt zum Baugebiet zu nutzen. Durch eine sich kurzfristig ergebende, nicht vorhersehbare Erwerbsoption des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 332/18 durch die Gemeinde ist es nunmehr jedoch möglich, die südlichen Bereiche des Grundstückes als Verkehrsfläche umzusetzen, damit die "Weiherhalde" in diesem Bereich breiter auszubauen und als weitere Zufahrt zum Baugebiet zu nutzen. Im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 332/17 wird durch einen Flächentausch mit dem angrenzenden, nunmehr gemeindeeigenen Grundstück (Fl.-Nr. 332/18) eine Versetzung des bestehenden Carports und

damit auch hier eine Verbreiterung der "Weiherhalde" möglich. Die südlichste Ecke des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 332/4 wird zur Sicherung der Umsetzung einer Verkehrsfläche und damit Nutzbarkeit für den geplanten Ausbau in diesem Bereich ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da dieser Bereich jedoch weiterhin als Zufahrt zum Grundstück genutzt werden kann und dessen praktische Nutzung erhalten bleibt, entstehen dem Eigentümer keine Einbußen. Im Gegenzug wurde bei der Planung bewusst auf eine Durch- bzw. Zufahrt im östlich an das Grundstück angrenzenden Bereich verzichtet und zudem mit dem geplanten Fußweg durch die Festsetzung eines breiteren Begleitgrünstreifens von der östlichen Grenze des Grundstückes abgerückt.

Mit der Nutzung ihrer Straße als weitere Zufahrt zum Baugebiet war für die Anlieger der "Weiherhalde", im Gegensatz zu den Anwohnern der Stichstraßen im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II", nicht zu rechnen. Es fanden daher Gespräche mit den Anliegern der "Weiherhalde" statt, um die Ausbauplanung weitmöglichst nach den Bedürfnissen der Anwohner richten zu können. Die Detailplanung wurde parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Durch den geplanten Ausbau mit Gehweg wird die Straße nun einerseits als Durchgangsstraße und auch für größeren Lieferverkehr besser, andererseits für Fußgänger sicherer nutzbar. Die Geometrien der Straßenplanung wurden bewusst mit einer markanten Verschmälerung der Straße in Richtung Osten vorgesehen, so dass diese zwar als Durch- und Zufahrt zum Baugebiet nutzbar ist, aber im Gegensatz zur "Weidenstraße" nicht als Haupteerschließung in Erscheinung tritt. Da der zentrale Grünzug von jeglicher Bebauung freigehalten und keine Verbindungsstraße zwischen dem westlichen und östlichen Bauquartier geplant ist, stellt die "Weiherhalde" darüber hinaus eine direkte Zufahrtsmöglichkeit nur für die westlichen Bereiche des Plangebietes dar. Zur Ermöglichung der Umsetzung der Ausbauplanung wird der Bebauungsplan "Ortsmitte" im Bereich der "Weiherhalde" geändert. Dies wird gleichzeitig zum Anlass genommen, die Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke an die mit dem Ausbau einhergehende, verbesserte Erschließung anzupassen.

Durch die Ausbauplanung ist zwar auch für die Anwohner der "Weiherhalde" mit höheren Verkehrs- und damit Lärm-Belastungen zu rechnen, jedoch wird durch die Umsetzung einer weiteren Zufahrt zum Baugebiet das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht mehr allein durch die Anwohner des Baugebietes "Weiherhalde II" getragen, damit aufgesplittet und gleichzeitig die höhere Verkehrs- und damit Lärm-Belastung der Anwohner der "Weidenstraße" sowie der abzweigenden Straßen verringert. Um den Belang des Immissionsschutzes aller Anwohner im Bereich der Zufahrtsstraßen zu berücksichtigen, wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass durch die Umsetzung der geplante Erschließung des Baugebietes über die "Weidenstraße" und die "Weiherhalde" mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu rechnen ist (nähere Ausführungen finden sich im folgenden Punkt). Da somit die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Baugebietes mit Erschließung sowohl über die "Weidenstraße" als auch die "Weiherhalde" für alle Anwohner der bestehenden Bebauung als akzeptabel einzustufen sind, ist die Gemeinde Grünkraut daher im Rahmen des ausführlichen Prüf- und Abwägungsprozesses zu dem Ergebnis gekommen,

dass auch zur Sicherstellung der Erschließung und des ungehinderten Ab- und Zufahrtverkehrs zum Baugebiet eine weitere Erschließung über die "Weiherhalde" umzusetzen ist.

- 8.2.11.10 Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauungen entlang der "Weiherhalde" und im Baugebiet "Weiherhalde II" zu rechnen. Von daher wurden in einer schalltechnische Untersuchung zum einen die Verkehrslärm-Immissionen des bestehenden Wohngebietes ("Weiherhalde II") und zum anderen die durch das geplante Wohngebiet ("Weiherhalde III") zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen prognostiziert. Bei der Ermittlung der Verkehrsmenge wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude (drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte) als Grundlage herangezogen. Darüber hinaus wurde bei der Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen die Annahme getroffen, dass der gesamte Verkehr entweder über die "Weiherhalde" oder über die "Weidenstraße" verläuft. In Summe ("Weiherhalde II und III") ergibt sich an den maßgeblichen Einwirkorten dabei ein Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) während des Tagzeitraumes und 49 dB(A) während des Nachtzeitraumes. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) durch den von den beiden Wohngebieten "Weiherhalde II" und "Weiherhalde III" prognostizierten Verkehr an den beiden maßgeblichen Einwirkorten (Fl.-Nrn. 970 und 460/4) wird tagsüber um 1 dB(A) unterschritten und nachts gerade eingehalten. Durch die Realisierung des Bauvorhabens ist demnach sowohl bei einer weiteren Abwicklungen des Verkehrs einzig über die "Weidenstraße" als auch durch die Umsetzung einer zweiten Erschließung über die "Weiherhalde" mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu rechnen. Die Auswirkung der Umsetzung der vorliegenden Planung sind unter die Annahme, dass sich der Verkehrsfluss anders als in der "worst-case"-Annahme in etwa gleich verteilen wird, demnach sowohl für die Anwohner der "Weidenstraße" samt der abzweigenden Straßen als auch für die Anwohner der "Weiherhalde" als akzeptabel zu bewerten.

8.2.12 Gebäudetypen

- 8.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist in den Randbereich des Plangebietes im Übergang zur freien, im Osten und Süden angrenzenden Landschaft vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,32 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den anschließenden Freiflächen ein. Er ist zudem als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen konzipiert. Auf Grund der Randlage der Baugrundstücke in diesem Bereich und dem Übergangsbereich zur freien Landschaft sind hier nur geneigte Dachformen zulässig. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist in den zentralen Bereichen des Plangebietes vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl

von 0,35 kann er ebenfalls als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen umgesetzt werden. In diesem Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung sind ebenfalls nur geneigte Dachformen zulässig.

- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus oder Doppelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,35. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. In einem Einzelhaus sind 3 Wohnungen, in einem Doppelhaus 2 Wohnungen zulässig. Auf Grund der weitestgehenden Randlage im Baugebiet sind zudem nur geneigte Dachformen zulässig.
- Typ 4 unterscheidet sich von Typ 2 ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Dachformen. Bedingt durch die zentrale Lage im Baugebiet und der verminderten direkten Einsehbarkeit von außen, sind in diesem Bereich neben geneigten Dachformen auch Flachdächer zulässig.
- Typ 5 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ im Bestand und kann als Einzelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,38 umgesetzt werden. Auf Grund der Randlage im Plangebiet und der Nähe zu angrenzend bestehender Bebauung sind jedoch auch hier nur geneigte Dachformen zulässig.
- Typ 6 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ im Bestand. Auf Grund der Grundstücksgrößen kann er jedoch als Einzel- oder Doppelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,38 umgesetzt werden. Auf Grund der weitestgehenden Randlage und der Nähe zu angrenzend bestehender Bebauung sind auch hier nur geneigte Dachformen zulässig.
- Typ 7 unterscheidet sich von Typ 6 ausschließlich durch die zulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus. Auf Grund der Größe des Grundstückes sowie der direkten Lage an der Scherzachstraße sind hier 4 statt 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Grünkraut ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich überwiegend im Bereich landwirtschaftlicher Flächen in Ortsrandlage (Grünland, Streuobst, Acker). Im Norden sowie im Westen (teilweise in den Geltungsbereich einbezogen) grenzt die bestehende Wohnbebauung von Grünkraut an. Südlich des Plangebiets verläuft die "Scherzach". Etwa 50 m östlich beginnt das als Naturschutzgebiet ausgewiesene "Wasenmoos".
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet erscheint als Wohnbaufläche geeignet, da es im Norden nahtlos an das bestehende Wohngebiet "Weiherhalde II" anschließt. Es handelt sich nach "Weiherhalde II" um einen zweiten Bauabschnitt eines Gesamtkonzeptes, der eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im östlichen Bereich zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes "Wasenmoos" eine "vorgeschlagene Reduzierung der Flächen aus landespflegerischer Sicht" vor. Dem Schutz des Naturschutzgebietes wird durch einen 46-64 m breiten Pufferstreifen, der im Sinne des Naturschutzes entwickelt wird, Rechnung getragen.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs sowohl von Ortsansässigen als auch einer rückzugswilligen, ehemals ortsansässigen Bevölkerung aus der Gemeinde Grünkraut. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung bereits mehrere konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken registriert.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Weiherhalde III" 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.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherhalde III". Zudem werden dem Bebauungsplan weitere externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf Teilflächen

der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2, die Ausgleichsfläche 2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 705, jeweils Gemarkung Grünkraut.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,15 ha, davon sind 3,26 ha allgemeines Wohngebiet, 0,58 ha Verkehrsflächen und 1,31 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da der Änderungsbereich im Westen auf Grundlage von bestehendem Baurecht bereits bebaut sind.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind regionalplanerische Aussagen und Festlegungen nicht berührt. Vom Regionalverband wurden im Rahmen der frühzeitigen Behörden-Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht (siehe geänderter Ergebnisvermerk vom 10.11.2011).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom Februar 1999):

Die Gemeinde Grünkraut verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als geplante Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im östlichen Bereich zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes "Wasenmoos" eine "vorgeschlagene Reduzierung der Flächen aus landespflegerischer Sicht" vor. Dem Schutz des Naturschutzgebietes wird durch einen zur geplanten Wohnbebauung hin 46-64 m breiten Pufferstreifen, der im Sinne des Naturschutzes entwickelt wird, Rechnung getragen.

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich nördlich, südöstlich und westlich des Plangebietes, jeweils in einem Abstand von etwa 2 km. Im Norden handelt es sich um den "Bohlweiher", im Südosten um "Quellmoore bei Englisreute" (jeweils Teilflächen des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg", Nr. 8224341). Im Westen handelt es sich um das "Kemmerlanger Moos" (Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken und Schmalegger Tobel", Nr. 8323341).

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Unmittelbar östlich des Plangebiets, in einem Abstand von 46-64 m zur geplanten Wohngebietsgrenze, beginnt das Naturschutzgebiet "Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064). Die o.g.

Natura 2000-Teilgebiete sind ebenfalls als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

- Der zum Plangebiet nächstgelegene Bereich des Naturschutzgebietes "Wasenmoos bei Grünkraut" ist auch gem. § 32 NatSchG BW als Biotop geschützt ("NSG Wasenmoos Nasswiesen NW", Nr. 182234364545). Südlich des Plangebietes, in einem Mindestabstand von 30 m zur geplanten Wohnbebauung, befindet sich das geschützte Biotop "Scherzach westlich NSG Wasenmoos" (Nr. 182234364516). Im Südosten an dieses Biotop anschließend liegt das Biotop "Nasswiese westlich NSG Wasenmoos" (Nr. 182234364515).
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen", Zone III B (Nr. 436072). Die geltende Verordnung vom 30.01.1997 ist zu beachten.
- Südlich des Plangebietes (im Bereich der bestehenden Bebauung in dieses hineinragend) befindet sich das HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet der "Scherzach".

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

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

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

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

- Innerhalb des Plangebietes kommen mehrere Lebensräume vor, die naturschutzfachlich von unterschiedlicher Wertigkeit sind. Den größten und naturschutzfachlich geringwertigsten Teil des Gebietes nimmt eine Ackerfläche mit fragmentarischer Unkrautvegetation ein. Diese liegt vor allem im Osten und zieht sich streifenförmig in das westliche Plangebiet hinein. Es erfolgt hauptsächlich Maisanbau, bei der Begehung im Oktober 2011 war Ackersenf als Gründünger eingesät. Nördlich, zur bestehenden Wohnbebauung hin, handelt es sich um eine Obstbaumkultur aus Halbstämmen (ca. 140 Stämme). Die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke sind teils mit Trockensteinmauern abgegrenzt. Im Südosten befindet sich ein kleiner, aus 19 Obsthochstämmen unterschiedlichen Alters bestehender lückiger Streuobstbestand. An den Obstbäumen konnten zahlreiche durch Ausfaltungen entstandene Höhlungen sowie Risse festgestellt werden. Auf Grund deren niedriger Höhe und Ausformungen weisen sie weder für Vögel noch für Fledermäuse besonders geeignete Habitatstrukturen auf (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom Büro Sieber vom 12.12.2011). Im Unterwuchs handelt es sich, ebenso wie bei der östlich daran anschließenden Grünlandfläche um eine durch Eutrophierung stark beeinträchtigte Fettwiese mit geringer und stickstoffanzeigender Artenvielfalt/-

zusammensetzung (v.a. Löwenzahn, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Stumpfbblätteriger Ampfer sowie Gräser der Fettwiese). Im Süden sowie im Südwesten befinden sich zwei kleine Nutzgärten. Beidseitig des südlichen Gartens stockt an der Böschung zur Scherzachaue ein überwiegend von Rotem Hartriegel geprägtes Feldgehölz (mit einzelnen Laubbäumen).

- Umliegend um das Plangebiet grenzen höherwertige Lebensräume an das Plangebiet an. Unmittelbar westlich des Plangebietes beginnt das als Naturschutzgebiet ausgewiesene "Wasenmoos". Im Randbereich handelt es sich um extensiv genutzte, biotopkartierte Nasswiesen (überwiegend Calthion-Charakter) mit einer Baumreihe aus Pappeln. Das Biotop ist durch den Nährstoff-Eintrag der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Es dient somit auch als Puffer zwischen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und den im Zentrum des NSG gelegenen artenreichen Streuwiesen, Röhrichten und Feuchtgebüschen. Im Süden verläuft ein naturnaher Bachabschnitt der "Scherzach" mit ausgeprägtem Kleinröhricht, Rohrkolben- und Glanzgrasröhricht, dichten Hochstauden- und Seggensäumen sowie Ufergehölzen (aus Schwarzerlen, Weiden und Eschen). Zwischen Plangebiet und "Scherzach" befindet sich das für das Baugebiet "Weiherhalde II" errichtete, von Rohrkolbenröhricht geprägte Retentionsbecken. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner überwiegend von Fichte, teils von Rotbuche geprägter Mischwald. Am südexponierten Waldrand stocken u.a. vereinzelt eingestreut Stiel-Eiche, Esche, Wildkirsche und Pfaffenhütchen.
- Auf Grund der vorhandenen, teils höherwertigen Biotope wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Während der Bestanderfassungen wurden im Untersuchungsgebiet vier Fledermaus- und 32 Vogelarten (darunter 12 wertgebende Arten, die auf der Roten Liste stehen und/oder streng geschützt sind) nachgewiesen. Innerhalb des Plangebietes wurden weder Quartiere von Fledermäuse noch Brutvorkommen wertgebender Vogelarten nachgewiesen. An einem Baum im Bereich der Halbstamm-Kultur wurde ein Brutplatz der Blaumeise festgestellt. Die Eignung der Trockensteinmauern für Zauneidechsen ist durch die Verschattung der südlich angrenzenden Halbstämme begrenzt. Individuen dieser Art konnten demzufolge bei den Begehungen auch nicht nachgewiesen werden (siehe auch artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büros Sieber vom 10.12.2012).
- Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Plangebiet auf Grund der Struktur- und Nischenvielfalt ein qualitativ hochwertiges Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse darstellt. Brutvorkommen konnten jedoch nur in begrenztem Maße für weniger wertgebende Arten nachgewiesen werden. Die Bedeutung der Fläche für die Erhaltung der lokalen Populationen ist gemäß dem o.g. Gutachten gering.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Moränenlandschaft der Würmeiszeit. Der tiefere Untergrund besteht demzufolge aus Moränenablagerungen (Grundmoräne, Moränenkiese und -sande), die die tertiärzeitlichen Molassesedimente überlagern. Die anschließend verwitterten Glazialböden bilden die heutige Verwitterungsschicht, die im Plangebiet eine Mächtigkeit von bis zu 1,70 m aufweist (siehe auch geotechnisches Gutachten der Zimmermann & Meixner Ingenieurgesellschaft vom 02.05.2012).
- Als hauptsächlich vorkommende Böden sind Braunerden und/oder Parabraunerden anzunehmen. Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Acker und Grünland). Einzig im Bereich der Wohngrundstücke sowie der Straßen und Wege im östlichen Plangebiet sind die Böden versiegelt und somit das natürliche Bodengefüge zerstört.
- Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Böden zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und sind daher ein als durchschnittlich zu bewertender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Sie weisen gute Filter- und Puffereigenschaften auf (Einstufung dieser Bodenfunktion als "hoch" gemäß Bodenfunktionskarte vom Landesamt für Geologie). Auch ihre Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist hoch.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden (siehe hierzu o.g. geotechnisches Gutachten).

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich des Plangebietes fließt die in diesem Bereich naturnah ausgebildete "Scherzach". Deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀ ragt im Südwesten, v.a. im Bereich der bestehenden Wohnbebauung in das Plangebiet hinein.
- Gemäß dem geotechnischen Gutachten der Zimmermann & Meixner Ingenieurgesellschaft vom 02.05.2012 wurde in den Moränenkiesen in zwei von acht Schürfgruben in einer Tiefe von 2,70 bzw. 3,20 m Schichtwasser angetroffen, wobei es sich lediglich um geringe Wassermen-

gen handelte. Die Versickerungsdecke und die Grundmoräne gelten als wasserstauend. Nach lang anhaltenden Niederschlägen ist daher auch in diesen Bodenschichten mit Schichtwasser zu rechnen. Die anstehenden vorwiegend lehmigen Böden weisen eine schwache Versickerungsfähigkeit auf.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt grundsätzlich über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Das im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Weiherhalde II) anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Grünkraut-Schlier" zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über öffentliche Regenwasserkanäle dem bestehenden Retentionsbereich südlich des Plangebiets zugeleitet.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen", Zone III B (Nr. 436072). Im Südwesten ragt das Überschwemmungsgebiet der "Scherzach" (für ein berechnetes HQ₁₀₀) in das Plangebiet hinein.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6 und 8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 900 mm bis 1.100 mm für den süddeutschen Raum durchschnittlich.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Obstbäume und das Feldgehölz Frischluft produzieren. Auf Grund des bewegten Reliefs können lokal gebildeten Luftströmungen Richtung Süden in die Talaue der "Scherzach" abfließen. Sie sind somit nicht von Relevanz für die Frischluftversorgung des Siedlungsgebietes von Grünkraut.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Es kann aber von einer im ländlichen Raum allgemein guten Luftqualität ausgegangen werden. Starke Luftschadstoff-Emittenten befinden sich nicht im räumlichen Umfeld des Plangebietes. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen

(z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

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

- Grünkraut befindet sich im Landschaftsraum des östlichen Bodenseebeckens, in einem Zweigbecken des Rheingletschers, der Schussenzunge. Das Plangebiet selbst befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grünkraut, nördlich der Talaue der "Scherzach" in leicht südexponierter Hanglage. Landschaftsprägende Elemente im Plangebiet stellen vor allem die Streuobstwiese im westlichen und die Obsthalmstamm-Kultur im nördlichen Plangebiet dar. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Im Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden, oberhalb einer zur Talaue abfallenden Böschung, befindet sich ein kleines Gartengrundstück sowie an der Böschungskante selbst eine etwa 100 m lange, teils lückige Wildgehölzhecke, die das Plangebiet zu einem gewissen Grad Richtung Süden abschirmt. Weiter südlich, in der Talaue befindet sich ein von Rohrkolbenröhricht geprägtes Retentionsbecken sowie daran anschließend die in diesem Bereich naturnahe und strukturreiche "Scherzach". Östlich des Plangebiets liegt das von Offenwaldstrukturen geprägte "Wasenmoos", im Nordosten ein kleiner Mischwald.
- Vom Plangebiet aus bestehen Blickbezüge Richtung Süden über die Scherzachaue hinweg, u.a. zur Kirche St. Gallus und Nikolaus sowie Richtung Osten in das Naturschutzgebiet "Wasenmoos". Das Plangebiet ist hingegen insbesondere von der gegenüberliegenden Hangseite sowie von den Grundstücken am derzeitigen Ortsrand aus einsehbar. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Trampelpfad, der von Naherholungssuchenden genutzt wird.
- Auf Grund der vielfältigen Strukturen innerhalb und vor allem im Umfeld des Plangebietes kommt dem Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

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

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

- Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bislang liegen keine Konflikte auf Grund von Lärm-Immissionen vor. Im Bereich der Halbstammkultur wurde anhand von 10 Bohrstocksondierungen überprüft, ob durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in der Vergangenheit eine mögliche Belastung des Oberbodens mit Organochlorpestiziden besteht. Es ergaben sich keine Verdachtshinweise hierzu. Un-

tersuchungen zu weiteren, in Pflanzenschutzmitteln vorkommenden Stoffgruppen erfolgten nicht (siehe im geotechnischen Gutachten enthaltene gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel von der Dr. Lindinger GmbH und Co. KG vom 20.04.2012). Zusätzlich erfolgte eine Untersuchung auf eine mögliche Radonbelastung. Die Radonaktivitätskonzentrationen im untersuchten Gebiet schwanken zwischen 17.000 und 110.000 Bq/m³, das arithmetische Mittel liegt bei 42.000 Bq/m³ (siehe im geotechnischen Gutachten enthaltene gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung von Kems-ki & Partner - Beratende Geologen vom 12.04.2012).

- Im Bereich des Plangebiets verlaufen keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege. Am östlichen Rand verläuft jedoch ein von Naherholungssuchenden regelmäßig frequentierter Trampelpfad, der im Südosten in das Naturschutzgebiet führt.

9.2.1.8 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.

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

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

- Der Bereich weist eine Hanglage in Ost-West-Ausrichtung auf.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von etwa 100 m als günstig einzustufen.

9.2.1.10 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.

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

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung führt zu Eingriffen in die o.g. Lebensräume. Die Obstbäume der Streuobstwiese sowie die Halbstämme der Obstbaumkultur werden voraussichtlich allesamt gerodet. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, müssen die Gehölze, die baubedingt nicht erhalten werden können, gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28. (29.)02. gerodet werden. Hierdurch geht mitunter auch ein Brutplatz der Blaumeise verloren, der zu ersetzen ist (s.u.). Ebenso werden große Teile der Fettwiesen und der Ackerfläche überbaut und somit als Lebensraum zerstört. Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden Nahrungshabitate für Fledermäuse sowie mitunter auch wertgebende Vogelarten verloren gehen. Zu nachteiligen Auswirkungen auf deren lokale Populationen führt dies jedoch nicht.
- Um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren und einen Teil der biologischen Vielfalt zu erhalten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Als Grünzäsur im Baugebiet sowie Richtung Süden im Übergang zur freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die mit Einzelbäumen und Baumgruppen bepflanzt, und als Extensivwiesen gepflegt werden. Dadurch können auch die bestehenden Feldhecken im Süden an der Böschungskante erhalten werden. Weitere Bäume werden im Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücken gepflanzt. Für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf die angrenzenden, oben beschriebenen Schutzgebiete/Biotope gelten folgende weitere Vorgaben: Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht polarisiertes reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Als interne Ausgleichsmaßnahme, die gleichzeitig als Puffer bzw. Abschirmung zu dem östlich angrenzenden "Wasenmoos" dient, wird im Osten eine 46-64 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf einem Großteil der Fläche wird eine für die Region im Übergang zur freien Landschaft charakteristische und für die Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt bedeutsame Streuobstwiese entwickelt. Hierfür werden insgesamt 47 regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt. Im Bereich des Ackers wird unmittelbar nach Pflanzung der Obsthochstämme im Herbst eine gebietsheimische, standortangepasste Saatgutmischung mit typischen Kennarten des artenreichen Grünlandes (Margerite, Wiesen-Salbei, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke,

Pippau, u.a.) auf die Fläche eingebracht. Das Grünland wird mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mähgut wird innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln wird zukünftig verzichtet. Hierdurch reduziert sich auch der Nährstoffeintrag in die östlich anschließenden, tiefer liegenden Schutzgebiete/Biotope. Auf der neu anzulegenden Streuobstwiese sind vor Beginn der Rodungsmaßnahmen an Pfählen in mindestens 2 m Höhe drei künstliche Nisthilfen aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind drei unterschiedliche Nisthilfentypen zu verwenden (d.h. mit verschiedenen großen Einflugsöffnungen), die sich für verschiedene Vogel- und Fledermausarten eignen. Auf der Ausgleichsfläche wird zudem ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken angelegt. Am östlichen Rand werden zwei Feldhecken gepflanzt, die neben ihrer Lebensraumfunktion vor allem auch der weiteren Abschirmung von Störeinflüssen (z.B. Licht) aus dem Wohngebiet dienen.

- Durch die oben beschriebenen Maßnahmen kann sich innerhalb des Plangebietes ein hochwertiger Biotopkomplex entwickeln, der für zahlreiche Insekten, Vögel und Fledermäuse mittel- bis langfristig Lebensräume bieten wird. Durch die Umsetzung der Wohnbebauung in Ortsrandlage ist in Verbindung mit den o.g. Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete und der Verbundfunktionen zwischen diesen zu erwarten. Die Eingriffe in das Schutzgut können weitestgehend planintern kompensiert werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Rodung der Gehölze, Zerstörung der Wiesenvegetation	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust der o.g. Lebensräume	– –
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Streuobst, Feldgehölze, Einzelbäume)	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+ +
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (wird durch die Festsetzung zur insektenschonenden Beleuchtung minimiert)	0

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Die durch die geplanten Baukörper, Außenanlagen und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Durch die Ausweisung des Wohngebietes können insgesamt bis zu 2,39 ha des Baugebietes versiegelt werden (durch überbaubare Grundstücksflächen, Straßen, Wege, Parkplätze).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Nachweis des schonenden Umgangs mit dem Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt. In das Konzept fließen neben einer bodenkundlichen Untersuchung eine Massenbilanzierung der Baumaßnahme einschließlich der Stoffströme im Plangebiet, die externe Verwertung sowie die Darstellung geeigneter Maßnahmen zum Bodenschutz (z.B. Eingrenzung der Arbeitsflächen, Ausweisung von Lagerflächen) mit ein. Darüber hinaus sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großen Baugebiets-Fläche als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
--	--	-----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
------------------------------	---------------------------------	-----

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—
---	--------------------------	---

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden jedoch als gering versickerungsfähig gelten und das anfallende Niederschlagswasser durch das gewählte Entwässerungskonzept (siehe nachfolgenden Punkt zur Wasserwirtschaft) im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt, sind trotz der relativ großflächigen Versiegelungsmöglichkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eingriffe ins Grundwasser sind nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens eigentlich ausgeschlossen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

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

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

- Bei Verwirklichung des Wohngebietes fallen Abwässer in Form von Schmutzwasser (häusliche Abwässer) und Niederschlagswasser (auf den versiegelten Flächen) an. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Grünkraut-Schlier" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser von Dächern, Vordächern, Terrassen, Nebenanlagen usw.) wird im Trennsystem abgeleitet. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) wird je nach Lage des Grundstückes im Baugebiet über den öffentlichen Regenwasser-Kanal entweder den südlich gelegenen Retentionsbereichen innerhalb des Geltungsbereiches oder dem südlich, außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung gelegenen Retentionsbereich zugeführt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten. Bei Notwendigkeit einer Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen dem öffentlichen Regenwasser-Kanal zuzuführen.
- Bei der Situierung der geplanten Wohnbaugrundstücke wurde das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der "Scherzach" berücksichtigt. D.h. es liegen lediglich bestehende Wohngrundstücke sowie Bereiche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind und baulich nicht verändert werden dürfen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es verbleibt jedoch eine Restgefahr bei extremen, d.h. ein HQ₁₀₀ übersteigenden Hochwasserereignissen. Da sich das gesamte Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen", Zone III B (Nr. 436072) befindet, sind die in der geltenden Verordnung vom 30.01.1997 aufgeführten Nutzungseinschränkungen zu beachten (z.B. hinsichtlich Wärmepumpen).

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

- Durch Überbauung der Acker- und Grünlandfläche sowie die Rodung der Gehölze wird die Kalt- und Frischluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Versiegelung führt zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung. Die zu pflanzenden Gehölze (Bäume im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken, Streuobstwiese im Südosten) produzieren Frischluft und wirken kleinklimatisch somit ausgleichend zur Versiegelung.
- 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 Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gehölzflächen	weniger Kaltluftproduktion und -abfluss (Grünland, Acker) sowie weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze),	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Umsetzung des Wohnbaugebietes erfolgt eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes, da die bestehende Bebauung im Norden (Richtung Osten) und Westen (Richtung Süden) bereits jetzt in ähnlichen Ausmaßen in die freie Landschaft ragt. Durch die Rodung der Gehölzbestände (Halbstammkultur im Norden, Streuobst im Westen) gehen die derzeit die bestehende Bebauung eingrünenden Landschaftselemente verloren. Die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrand-Anlieger in Richtung Landschaft werden eingeschränkt, wodurch diese nicht mehr in gleicher Weise erlebbar ist. Die Talauve der "Scherzach" sowie die nördlich anschließende Böschungskante werden von Bebauung freigehalten, wodurch diese, das Landschaftsbild prägende Grünzäsur erhalten bleibt.
- Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können der Eingriff minimiert und der ländliche Charakter des Ortsumfeldes erhalten werden. Die geplanten Höhen und die Bebauungsdichte orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie in Anpassung an die jeweilige Lage des Grundstücks (unterschiedliche GRZ je nach Nähe zum Ortsrand). Durch die Ausweisung eines mit Bäumen bepflanzten Grüngürtels im Baugebiet und weitere Baumpflanzungen im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken kann eine ausreichende Durchgrünung hergestellt werden. Auf den öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen werden weitere Bäume gepflanzt (Einzelbäume, Baumgruppen, Streuobst), so dass eine regionaltypische und grüne Ortsrandsituation im Übergang zur freien Landschaft entsteht. Aus diesem Grund werden auch die Feldhecken am südlichen Rand des Plangebietes als zu erhaltend festgesetzt. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine

Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

- Auf Grund der Abrundung des Ortsrandes und der umfangreichen Maßnahmen zur Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich eingestuft werden.

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

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die Naherholungsfunktion im Umfeld des Plangebietes wird nicht erheblich beeinträchtigt. Da der östliche Bereich des Plangebietes, in dem eine Streuobstwiese geplant ist, zukünftig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche fungiert, sollte die Fläche grundsätzlich nicht mehr von Naherholungsuchenden betreten werden, um die Störungsintensität zu minimieren. Die Einflussnahme der Gemeinde ist hierauf aber begrenzt, zumal es sich um keinen ausgewiesenen Wanderweg handelt und die Fläche aus Gründen des Biotopverbundes auch nicht abgezaunt werden soll.
- Durch die Verwirklichung des Wohngebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 19.12.2012) wurde das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen prognostiziert, die Verkehrslärm-Immissionen an der bestehenden Wohnbebauung an der "Weidenstraße" und der "Weiherhalde" ermittelt und gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet durch den von den beiden Wohngebieten "Weiherhalde II" und "Weiherhalde III"

prognostizierten Verkehr an den beiden maßgeblichen Einwirkorten (Fl.-Nrn. 970 und 460/4) tagsüber um 1 dB(A) unterschritten und nachts gerade eingehalten werden. Bei der Ermittlung der Verkehrsmenge wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude (drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte) als Grundlage herangezogen. Darüber hinaus wurde bei der Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen die Annahme getroffen, dass der gesamte Verkehr entweder über die "Weiherhalde" oder über die "Weidenstraße" verläuft. Da selbst mit diesen beiden "worst-case"-Annahmen die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, ist bei einer Realisierung des Bauvorhabens mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu rechnen.

- Bezüglich der Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft sind präventive Maßnahmen zum radonsicheren Bauen zu empfehlen, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden (siehe hierzu die ausführlichen Erläuterungen in der im geotechnischen Gutachten enthaltenen gutachterlichen Stellungnahme zur Radonbelastung von Kemski & Partner - Beratende Geologen vom 12.04.2012).

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstof- fen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflä- chen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsan- sässige Bevölkerung)	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und Freizeitlärm	–

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

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Anlage von Erdwärmesonden ist jedoch im Einzelfall zu prüfen.

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

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

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

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Plangebiet unbebaut. Die oben beschriebenen Funktionen und Vorbelastungen in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter bleiben erhalten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die bereits bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 332/17 und 332/18 liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,38 wird nicht eine stärkere Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht als diese auch nach § 34 zulässig wäre. Insofern entsteht durch die Überplanung dieser Grundstücke kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 332/79, 460/3 und 460/4 sind ebenfalls bereits bebaut, jedoch wird deren bisher zulässige

GRZ von 0,30 auf 0,38 erhöht. Bei In Kraft-Treten der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Ortsmitte-Erweiterung" (10.09.1982) galt die BauNVO von 1977. Im Gegensatz zur BauNVO 1990 wurden hierin weder die Überschreitung der Grundfläche noch eine Beschränkung der Grundflächenzahl (in Verbindung mit den Grundflächen der Nebenanlagen) geregelt. Theoretisch wäre eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich. Insofern entsteht durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf diesen Grundstücken kein zusätzlicher Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, der eine Ausgleichspflicht auslösen würde. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist jedoch weder bebaut noch besteht Baurecht. In diesen Bereichen entstehen Eingriffe, die zu ermitteln und zu kompensieren sind.

- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.
- 9.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung möglicher externer Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs im Plangebiet vermeidbar, minimierbar oder kompensierbar sind. Folgende Maßnahmen dienen hierzu (Konzept zur Grünordnung):
- Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes durch die Ausweisung von Grünflächen, auf denen neue Gehölze gepflanzt sowie bestehende erhalten werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - Verwendung insektenschonender LED-Leuchten im Außenbereich (Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite) (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit

des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.4 Schutzgut bezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.4.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Rodung von Obstbäumen (Hoch- und Halbstämmen), Überbauung von Fettwiesen sowie eines Ackers	Die Lebensräume, vor allem in Form von Nahrungshabitaten, werden weitgehend zerstört.	Anlage einer Streuobstwiese sowie weiterer Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen; Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzungen im Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücken; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze	Eingriff unerheblich: Durch die umfangreichen Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut planintern kompensiert werden
Heranrücken der Bebauung an das Naturschutzgebiet "Wasenmoos" sowie an die kartierten Biotope	Reduzierung der Freifläche/Pufferfläche zwischen der Bebauung und den schützenswerten Bereichen	Verwendung insektenschonender LED-Leuchten und Photovoltaik-Modulen; Anlage einer 46-64 m breiten Pufferfläche im Osten, die im Sinne des Naturschutzes entwickelt wird (extensive Nutzung des Grünlandes, Pflanzung von Obsthochstämmen und Feldhecken)	Eingriff unerheblich: Durch die umfangreichen Maßnahmen werden die Anlockwirkung und somit die nachteiligen Auswirkungen auf Insekten minimiert, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse dienen. Die zu pflanzenden Gehölze weisen eine abschirmende Wirkung hinsichtlich Störeinflüssen auf. Durch Aufgabe der Düngung reduziert sich der Nährstoffeintrag in den Schutzgebieten/Biotopen.

9.2.4.6 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen auf einer Fläche von max. 2,39 ha	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen größtenteils verloren.	teilversiegelte Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff erheblich

9.2.4.7 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener, gering versickerungsfähiger Bodenflächen auf max. 2,39 ha	geringe Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung und Reinigung des unbelasteten Niederschlagswassers in Retentionsbecken; Verwendung sickertfähiger Beläge	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird unschädlich und über Retentionsbecken gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abgeleitet.

9.2.4.8 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Rodung der Gehölze (Streuobst, Halbstammkultur)	Verlust bioklimatisch aktiver Flächen	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den vorgesehenen Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.
Überbauung bisher offener, in leichter Hanglage befindlicher Bodenflächen	geringfügige Einschränkung der Kaltluftbildung und des Abflusses	Freihalten der "Scherzachau" von Bebauung	Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft, da keine siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahnen beeinträchtigt werden und die Klimafunkti-

onen weiterhin von den von
Bebauung freigehaltenen
Flächen gewährleistet sind.

9.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Ausweisung eines Wohngebietes mit voraussichtlich 54 Wohngrundstücken	Ausdehnung und gleichzeitige Abrundung des bestehenden Ortsrandes	Orientierung der geplanten Höhen und der Bebauungsdichte an der angrenzenden bestehenden Bebauung sowie in Anpassung an die jeweilige Lage des Grundstücks; Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Pflanzung weitere Einzelbäume und Baumgruppen)	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen wird eine regionaltypische Ortsrandsituation geschaffen.

9.2.4.10 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.11 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die bauliche Überplanung einer Streuobstwiese, einer Halbstamm-Kultur, einer Fettwiese sowie eines Ackers.

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41 i. V. m. 45.40b	Streuobstbestand auf Fettwiese (13 + 3; Abzug von + 6 auf + 3 wg. sehr lückigem Obstbaumbestand und floristischer Artenarmut	3.855	16	61.680
33.41	Fettwiese (13; Abzug um 5, da durch Eutrophierung besonders artenarm)	16.545	8	132.360
37.80	Zierrasen	53	4	212
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	22.360	4	89.440
33.41 i. V. m. 45.40b	Mittelstammkultur auf Fettwiese	3.472	17	59.024
37.30	Feldgarten	583	6	3.498
41.20	Feldhecke	393	17	6.681

60.10 i.V.m. 60.60	Wohngrundstücke (Bestand)	3.027	4	12.108
60.10	Gartenhütte	33	1	33
60.21	völlig versiegelte Straße	868	1	868
60.23	Kiesweg	291	2	582
	Summe Bestand	51.480		366.486

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem WA	13.928	1	13.928
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen überbaubarer Teil des WA	4.643	2	9.286
60.50	nicht überbaubare Flächen des WA (Garten)	11.136	6	66.815
60.21	neue Straßen- und Gehwegflächen	4.259	1	4.259
60.21	versiegelte Straße (Bestand)	868	1	868
60.22	Straßenbegleitgrün (Parkplätze)	207	1	207
60.50	verbleibendes Straßenbegleitgrün	464	4	1.856
60.10 i.V.m. 60.60	Wohngrundstücke (Bestand)	2.886	4	11.544
33.41	Öffentliche Grünfläche zur Gebietseingrünung (abzüglich der Ausgleichsfläche und des Fußweges)	4.725	10	47.250
60.21	Fußweg in öffentlicher Grünfläche zur Gebietseingrünung	1.139	1	1.139
33.41 i.V.m. 45.40b	Streuobstwiese auf Ausgleichsfläche (13 + 4)	5.588	17	94.996
33.41	Retentionsbereich auf Ausgleichsfläche	998	13	12.974
41.20	Feldgehölze auf Ausgleichsfläche	269	14	3.766
41.20	Feldhecke (Bestand)	337	17	5.729
60.10	Gartenhütte	33	1	33
45.30a	Bäume auf den Privatgrundstücken u. im Straßenraum, 94 St., Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	6.580	8	52.640
45.30b	Bäume auf den öffentlichen Grünflächen, 28 St., Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	1.960	6	11.760
	Summe Planung	51.480		339.050
	Summe Bestand			339.050
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			366.486
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)			-27.436

9.2.4.12 Auf Grund der umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum planinternen Ausgleich ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 27.436 Ökopunkten.

9.2.4.13 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird nach dem o.g. Bewertungsmodell 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. Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Festlegung der Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

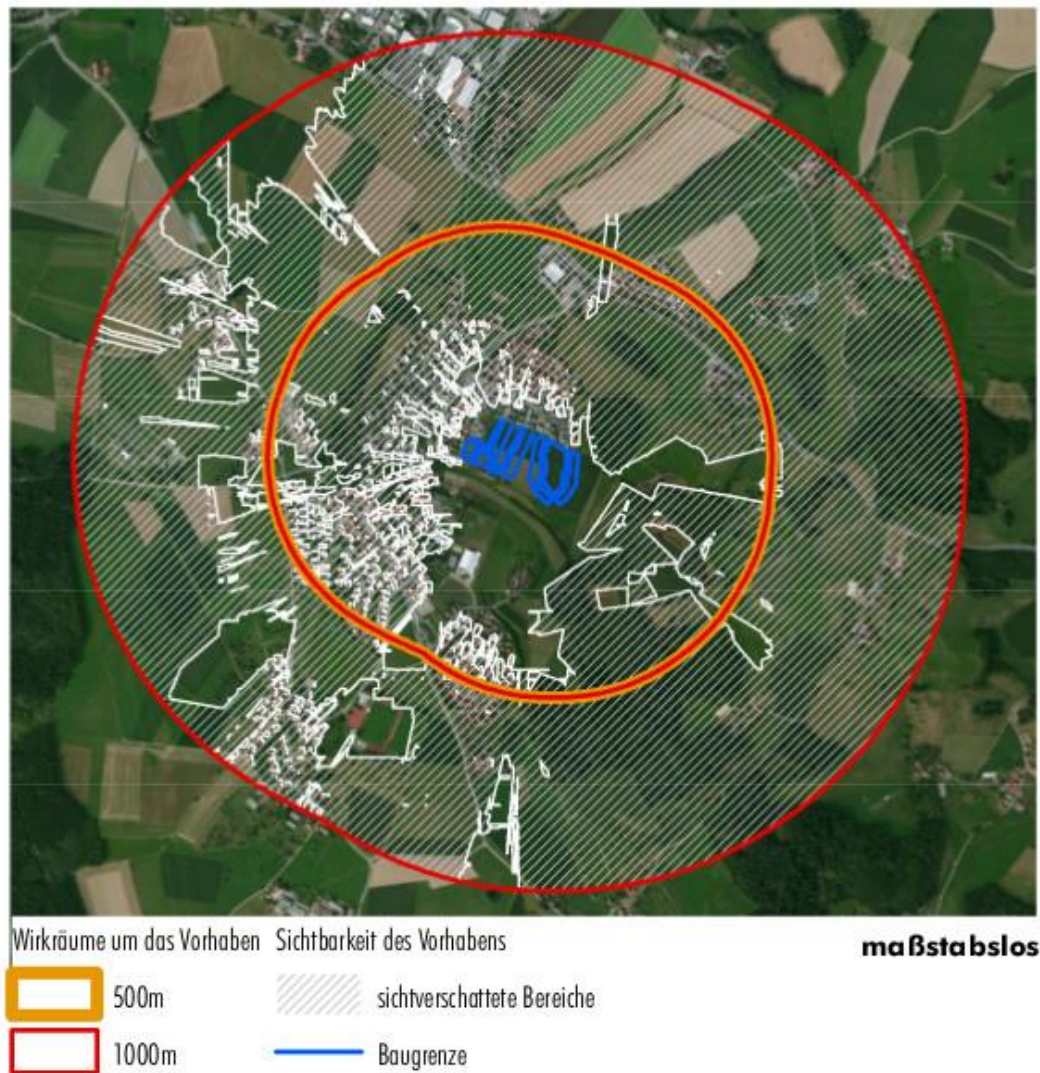
9.2.4.14 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² 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 allen bebaubaren Flurstücken im Bereich der Fl.-Nrn. 332/1, 332/2 und 332/84 bei 2,67, 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 mit eingeschlossen.

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Summe neu versiegelbarer Flächen	23.885	2-3-3	2,666	10,66	254.614

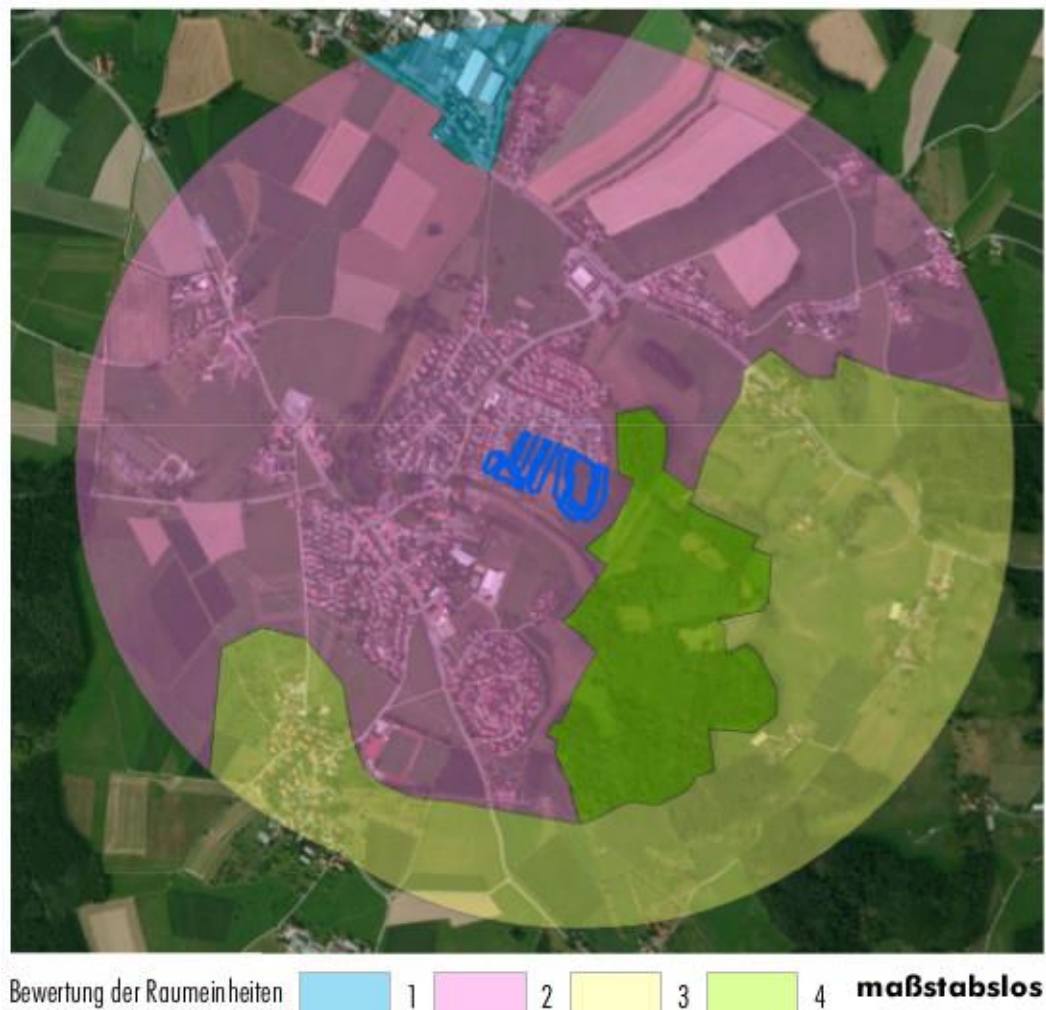
9.2.4.15 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von

254.614 Ökopunkten.

- 9.2.4.16 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.17 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.18 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
 - Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Wertstufe 1 kommt dem gewerblich geprägten Ortsrand von Gullen im Norden zu. Die Ortschaft Grünkraut wird, ebenso wie die nördlich umliegende, relativ intensiv genutzte und daher strukturarme freie Landschaft mit eingestreuten Weilern, mit 2 bewertet. Die die Ortschaft Grünkraut im Süden umgebende Landschaft (mit Ausnahme des "Wasenmooses") weist, überwiegend bedingt durch die Topographie, eine größere Strukturvielfalt auf und wird daher mit 3 eingestuft. Das noch sehr dörflich geprägte Liebenhofen mit einem hochwertigen Streuobstgürtel im Übergang zur freien Landschaft, wird ebenfalls dieser Wertstufe zugeordnet. Die höchste Wertstufe (4) kommt dem durch naturnahe Offenwaldstrukturen geprägten "Wasenmoos" zu (siehe auch nachfolgende Karte).



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors (EF): Da das geplante Baugebiet den bestehenden Ortsrand abrundet und umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt sind (siehe Schutzgut Landschaftsbild unter Punkt 9.2.2.6), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt

damit bei 0,4.

- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten (WK): 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 (KF) wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf (KB) innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{c} \text{Raumeinheit 1} \\ \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{c} \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{mungskoeffizient} \times \text{onsflächen-} \\ \text{faktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		EF	WK	KF	KB
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
-	1	280.622,2	2	32.376,6	3	46.373,0	4	0,4	0,2	0,1	6.751

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Raumeinheit 4		EF	WK	KF	KB
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
1.017,2	1	194.896,9	2	84.570,4	3	5,0	4	0,4	0,1	0,1	2.578

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

9.329

Für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 9.329 Ökopunkten.

9.2.4.19 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.20 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die nach Vermeidung, Minimierung und interner

Kompensation verbleibenden Auswirkungen werden auf zwei externen Ausgleichsflächen kompensiert. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2 der Gemarkung Grünkraut. Sie weist eine Größe von 6.203 m² auf. Im Westen grenzt sie an das geplante Baugebiet, im Süden an die geplante interne Ausgleichsfläche, im Osten an das "Wasenmoos", im Nordwesten an die planinterne Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und im Nordosten an den kleinen, unter Punkt "Schutzgut Arten/Lebensräume" bereits beschriebenen Mischwald an. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker genutzt, einzig ein schmaler Streifen im Osten ist noch als Grünland ausgebildet.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze zur Ausgleichsfläche 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Zur Entwicklung einer Streuobstwiese werden ergänzend zu den planintern festgesetzten Bäumen 27 weitere regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt (siehe Sortenauswahl in den Hinweisen).
- Der Acker ist in Extensivgrünland umzuwandeln. Hierfür ist unmittelbar nach Pflanzung der Obsthochstämme im Herbst eine gebietsheimische Saatgut-Mischung auf die Fläche einzubringen. Diese sollte mit der Pro Regio Oberschwaben GmbH abgestimmt werden. Das Grünland ist anschließend mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) zu pflegen. Das Mähgut sollte innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche entfernt werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.
- Am östlichen Rand werden vier Feldgehölze/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern angelegt. Die Sträucher sollten in einem Raster von 1,5 m × 1,5 m, in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art gepflanzt werden. Es sollten Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Hasel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche und Gemeiner Schneeball verwendet werden. Über die vier Feldgehölze/-hecken verteilt sollten zusätzlich 8-10 Bäume (Vogelkirsche, Eberesche, Stieleiche) eingestreut werden. Zur Entwicklung von naturnahen Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldgehölze/-hecken alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mähguts). Die Feldgehölze/hecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. mit Ausnahme der Bäume abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- Im nordöstlichen Bereich der Ausgleichsfläche, in dem das bestehende kleine Waldstück eine Einkerbung aufweist, wird ein gestufter Waldmantel aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern und anschließendem Waldsaum angelegt. Hierbei sollen dieselben Arten mit selbigen Pflanzabständen wie in den Feldgehölzen/-hecken verwendet werden. Die Entwicklung des vorgelagerten Saumbereiches ist durch eine herbstliche Mahd etwa alle 2-3 Jahre zu fördern.

- 9.2.4.21 Die Ausgleichsfläche 1, die vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	5.916	4	23.664
33.41	Fettwiese (13; Abzug um 5, da durch Eutrophierung besonders artenarm)	287	8	2.296
	Summe Bestand	6.203		25.960
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41 i.V.m. 45.40b	Streuobstwiese (13 + 4)	5.237	17	89.029
41.20	Feldgehölze mit Saumstrukturen	416	14	5.824
41.20	Waldmantel mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern und Waldsaum	550	14	7.700
	Summe Planung	6.203		102.553
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				102.553
Summe Bestand				25.960
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 76.593

- 9.2.4.22 Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich gut drei Kilometer südlich des Plangebietes im "Emmelhofer Moos". Gemäß der Moorkarte Baden Württemberg handelt es sich überwiegend um ein flaches, weites Talmoor mit meist nur bis zu 80 cm mächtigen Seggenschilf- und Seggenbruchtorfen über sandigem bis kiesigem Ton (Nr. 2.161i). Der größte Teil des Niedermoores wurde durch geradlinige, tiefe Gräben entwässert und zu intensiv genutzten Wiesen aufgedüngt. Dies trifft auch auf das als Ausgleichsfläche zugeordnete Grundstück mit der Fl.-Nr. 705 zu (Gesamtflächengröße 3,93 ha). Die Fläche ist von allen Seiten von entwässernden Gräben umgeben (Entwässerungsgräben im Norden und Süden, "Moosgraben" im Westen, "Emmelhofer Moosbach" im Osten). Die Entwässerung der Fläche erfolgt über einen zentralen Hauptsammler, der das über knapp 20 Drainagen (Tondrainagen im Norden, Kunststoffdrainagen im Süden) zugeführte Grundwasser Richtung Süden in den Graben ableitet.

Nach Auskunft des Landwirtes wird die Fläche derzeit mit 4-5 Schnitten im Jahr intensiv bewirtschaftet. Zu jedem Schnitt werden 40 kg Stickstoff gedüngt, also insgesamt 160-200 kg Stickstoff im Jahr. Damit handelt es sich anhand der Artenzusammensetzung und der Nutzung beim Großteil der Fläche um intensiv genutztes Grünland. Innerhalb der Fläche verläuft von Ost nach West ein

Sammler, der derzeit offen und als grasreiche Hochstaudenflur ausgebildet ist. Der östlich verlaufende Emmelhofer Moosbach ist neben einigen landschaftsprägenden Schwarz-Erlen auf der kompletten Strecke von Nord nach Süd mit dem Neophyt *Impatiens glandulifera* (Drüsiges Springkraut) bewachsen. Stellenweise sind noch Relikte des ehemaligen Seggenbewuchses (besonders *Carex acutiformis*) erkennbar. Auf Grund der ständigen Wasserführung und der Breite des Grabens hat dieser trotz des nicht einheimischen Bewuchses ein sehr hohes ökologisches Potential. Der südliche, die Fläche begrenzende Graben hat auf Grund der häufigeren Mahd bzw. der Mahd bis zur Kante keinen Bewuchs mit Indischem Springkraut. Der "Emmelhofer Moosbach" und der Graben im Süden sind mitsamt ihrer Ufervegetation (Hochstaudenflur, Ufer-Schilfröhricht; Ufergehölze) als Biotop kartiert (Nr. 182234364542). Das im Westen hinter einem Weg und dem "Moosgraben" angrenzende Wiesengrundstück (Fl.-Nr. 707) wurde bereits einer Wiedervernässung unterzogen und wird extensiv bewirtschaftet. Eine detaillierte Beschreibung ist der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanung zum Ausgleich im Emmelhofer Moos – Rekultivierung einer Nasswiese, des Büros Sieber vom 10.12.2013 zu entnehmen.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Nasswiese sowie von Hochstaudenfluren auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze zur Ausgleichsfläche 2 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)"):

- In der Entwicklungspflege (erstes bis drittes Jahr) ist die Fläche zur Aushagerung 4-mal im Jahr zu mähen. Das Indische Springkraut ist durch einmalige Mahd im Bereich des Grabenrandes bereits im Juli vor der ersten Blüte der Pflanze zu verdrängen. Die von Ost nach West verlaufende Hochstaudenflur im Zentrum des Grünlandes ist durch Mahd im September zu erhalten. Nach erfolgter Aushagerung des Grünlandes erfolgt in fachgerechter Art und Weise ein Mahdgutübertrag. Anschließend, im Winter des dritten Jahres, werden die Drainagen zur Wiedervernässung der Fläche geschlossen.
- Ab dem vierten Jahr kann zu einer standortangepassten, kontinuierlichen extensiven Folgenutzung des Grünlandes übergegangen werden. Das bedeutet eine für Nasswiesen typische späte Mahd im späten Juni und im September. Eine gelegentliche Erhaltungsdüngung mit Festmist kann dabei von Vorteil sein. Des Weiteren ist der Grabenrand weiterhin im Juli vom Indischen Springkraut zu befreien und daher vor der ersten Blüte der Pflanze mit zu mähen.

Die Maßnahmen sind in detaillierter Form der Pflege- und Entwicklungsplanung zum Ausgleich im Emmelhofer Moos – Rekultivierung einer Nasswiese, des Büros Sieber vom 10.12.2013 zu entnehmen.

- 9.2.4.23 Die gesamte Ausgleichsfläche 2, die dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Anteil von 23,15 % zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.61	Intensivgrünland	36.987	6	221.922
33.41	Sonstige Hochstaudenflur (artenarm)	1.415	10	14.150
33.41	Neophyten-Dominanzbestand (Indisches Springkraut)	874	6	5.244
	Summe Bestand	39.276		241.316

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.20	Nasswiese	38.375	26	997.750
33.20	Sonstige Hochstaudenflur	901	16	14.416
	Summe Planung	39.276		1.012.166

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	1.012.166
Summe Bestand	241.316
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 770.850

- 9.2.4.24 Schutzgut Boden: Die Kompensation des Eingriffs in den Boden erfolgt zu Teilen schutzgutspezifisch, zu Teilen schutzgutübergreifend (durch den oben ermittelten Überschuss im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften). Durch die Wiedervernässung der degradierten Niedermoorböden können naturnahe Standortverhältnisse hergestellt werden.

Maßnahme	Fläche in m ²	Ökopunkte/m ²	erzielte Kompensation in Ökopunkten
Wiedervernässung und Nutzungsextensivierung auf der Fl.-Nr. 705 (Bewertungsklasse 3)	39.276	4	157.104
Summe	39.276		157.104

- 9.2.4.25 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.26 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.4.27 Schutzgut Landschaftsbild: Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein erheblicher Eingriff, der schutzgutübergreifend kompensiert wird (s.u.).
- 9.2.4.28 Die o.g. Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Arten/ Lebensräu-

me, Boden und Landschaftsbild wie folgt:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 27.436
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 254.614
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 9.329
Aufwertung durch die Maßnahmen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche 1 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2)	+ 76.593
Aufwertung durch die Maßnahmen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche 2 (Teilfläche der Fl.-Nr. 705)	+ 214.786
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (Bilanz)	0

9.2.4.29 Ergebnis: Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird vollständig abgedeckt. Zur Kompensation werden 23,15 % der Gesamtfläche bzw. der Gesamtmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 705 dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet (Anteil von 214.786 Punkten der insgesamt für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden erzielten 927.954 Punkte). Die verbleibenden 76,85 %, die einem Wert von 713.168 Ökopunkten entsprechen, werden in das Ökokonto der Gemeinde Grünkraut eingebucht und stehen für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

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

9.2.5.1 Bezüglich anderweitiger Planungsmöglichkeiten siehe Punkte 8.2.4 "Standort-Wahl" und 8.2.5 "Vorentwurfs-Alternativen" in der städtebaulichen Begründung.

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

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

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Schriften "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren".

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der

Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012).

9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten liegen vor:

- Geänderter Ergebnisvermerk vom 10.11.2011 zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am 03.11.2011 mit Stellungnahmen der Sachbereiche Naturschutz und Gewässer, Boden und Forst des Landratsamtes Ravensburg.
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Weiherhalde III" des Büros Sieber vom 10.12.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Weiherhalde III" des Büros Sieber vom 19.12.2012
- Pflege- und Entwicklungsplanung zum Ausgleich im Emmelhofer Moos – Rekultivierung einer Nasswiese des Büros Sieber vom 10.12.2013
- Geotechnisches Gutachten der Zimmermann & Meixner Ingenieurgesellschaft vom 02.05.2012
- Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung von Kemski & Partner - Beratende Geologen vom 12.04.2012 (in o.g. geotechnisches Gutachten integriert)
- Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel von der Dr. Lindinger GmbH und Co. KG vom 20.04.2012 (in o.g. geotechnisches Gutachten integriert)

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

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

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

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Grünkraut erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkun-

gen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,32 und 0,38.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 5,15 ha.
- 9.3.4.3 Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich nördlich, südöstlich und westlich des Plangebietes, jeweils in einem Abstand von etwa 2 km. Die Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar östlich des Plangebiets beginnt das Naturschutzgebiet "Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064). Durch die Festsetzung einer 46-64 m breiten Grünfläche als Pufferstreifen (die im Sinne des Naturschutzes angelegt bzw. entwickelt wird) zwischen geplanter Wohnbebauung und dem NSG wird dessen Schutzwürdigkeit ausreichend Rechnung getragen. Da die indirekten Störeinflüsse (Licht, Lärm, Luftschadstoffe) bei Ausweisung eines Wohngebietes eher gering sind und zudem Festsetzungen zum Schutz der Insektenfauna getroffen werden (bzgl. PV-Anlagen und der Außenbeleuchtung), lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigung in Form indirekter Wirkfaktoren für die angrenzenden Schutzgebiete und Biotope ableiten.
- 9.3.4.4 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen", Zone III B (Nr. 436072). Die geltende Verordnung vom 30.01.1997 ist zu beachten. Südlich des Plangebietes befindet sich das HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet der "Scherzach". Bei der Situierung der geplanten Wohnbaugrundstücke wurde das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der "Scherzach" berücksichtigt.
- 9.3.4.5 Das überplante Gebiet befindet sich überwiegend im Bereich landwirtschaftlicher Flächen in Ortsrandlage (Grünland, Streuobst, Acker). Im Norden sowie im Westen (teilweise in den Geltungsbereich einbezogen) grenzt die bestehende Wohnbebauung von Grünkraut an. Südlich des Plangebiets verläuft die "Scherzach". Etwa 50 m östlich beginnt das als Naturschutzgebiet ausgewiesene "Wasenmoos". Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (u.a. Rodung von Obsthochstämmen, Heranrücken der Bebauung an das "Wasenmoos"), das Schutzgut Boden (Zerstörung der anstehenden Böden durch Versiegelung) sowie das Schutzgut Mensch (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Plangebiet unbebaut. Die oben beschriebenen Funktionen und Vorbelastungen in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter bleiben erhalten.
- 9.3.4.6 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende

Punkte: Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes durch die Ausweisung von Grünflächen mit Gehölzen; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Verwendung insektenschonender LED-Leuchten und Photovoltaik-Modulen; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

- 9.3.4.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012). Der nach interner Kompensation verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf zwei externen Flächen ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 332/1 und 332/2 (Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese, von Feldgehölzen/-hecken sowie eines Waldmantels), die Ausgleichsfläche 2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 705, jeweils Gemarkung Grünkraut (Entwicklung einer Nasswiese).
- 9.3.4.8 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

10.1 Stand vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II"

- 10.1.1.1 In dem Bereich sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Darüber hinaus sind u.a. Vorschriften zur Dachneigung, zu Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachaufbauten sowie zu Materialien und Farben getroffen. Auf Grund der möglichen Zukauf-Option des Grundstückes für eine Erweiterung des geplanten Grundstückes mit der Nr. 31a, sind Änderungen bzw. Anpassungen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften erforderlich, um planungsrechtlich eindeutige Definitionen hinsichtlich der möglichen Gestaltung zu gewährleisten.

10.2 Stand vor der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

- 10.2.1.1 Im dem Bereich sind sehr umfangreiche Bauvorschriften festgesetzt. Neben der Zulässigkeit von geneigten Dachformen zwischen 25-38° sind u.a. auch Vorschriften hinsichtlich der Fassadenbreiten und –gliederung, des Bedachungsmaterials, der Ausbildung von Garagen sowie von Einfriedungen und der Gestaltung der Vorgartenzone getroffen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die Bauvorschriften nunmehr insgesamt flexibler und zeitgemäßer gestaltet.

10.3 Örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"**10.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 10.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper lassen überwiegend Sattel-, Walm- oder Zelt- sowie Pultdächer zu. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Sattel- und Pultdächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Abweichend hiervon ist für den Typ 4 zusätzlich das Flachdach zulässig. Dieser Typ befindet sich im zentralen Bereich des Planungsgebietes und somit nicht in direkter Einsehbarkeit von außen. Um somit auch den Bedürfnissen von Bauherren nachkommen zu können, die moderne Bauformen umsetzen möchten, können diese Anfragen durch das getroffene Festsetzungskonzept somit einerseits bedient werden, andererseits werden Fehlentwicklungen und direkte Blickbeziehungen durch entsprechend Festsetzungen und Bauvorschriften vermieden. So soll die Festsetzung, dass bei Flachdachgebäuden mit drei Geschoßen die Grundfläche des Dachgeschoßes maximal 60% des darunter liegenden Geschoßes mit der größten Grundfläche betragen darf, zu einer schonenden Einbindung dieser zeitgemäßen Bauform in das Orts- und Landschaftsbild beitragen. Bei der Regelung zur Zulässigkeit und Ausbildung eines dritten Geschoßes als Dachgeschoß für Gebäude mit Flachdach gilt ausschließlich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung unter Punkt 4.4 und nicht die Regelung der BauNVO. Darüber hinaus soll eine Verschattung

der nördlich angrenzenden Grundstücke durch weitere getroffene Festsetzungen zum Flachdach vermieden werden. Zudem sind Vorschriften zu den zulässigen Dachformen getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie Anbauten sowie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Laut Kommentar zur Landesbauordnung (LBO) ist ein Bauteil dann untergeordnet, wenn es nach seinem Umfang, seiner Größe im Verhältnis zum gesamten Bauwerk sowie in seiner Funktion nicht nennenswert ins Gewicht fällt und sich auch hinsichtlich seiner im Rahmen der Baugestaltung zukommenden Aufgabe unterordnet. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.3.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die unterschiedlichen Dach- und zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Für höhere Dachneigungen im Bestand besteht Bestandsschutz.

10.3.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton- bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften zu Materialien und Farben dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

10.4 Sonstige Regelungen

10.4.1 Stellplätze und Garagen

10.4.1.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Plangebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Anliegern darauf hingewiesen, dass seitens der umgebenden Bebauung ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben ist. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen. Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind zudem als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung, der

zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur sowie der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Gleichzeitig soll damit gewährleistet werden, dass die öffentlichen Stellplätze vor allem dem Besucherverkehr im Plangebiet zur Verfügung stehen und nicht zwingend durch Anwohner selber genutzt werden müssen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.1.3 Dabei ist vorgesehen, das Planungsgebiet in verschiedenen Bauabschnitten zu erschließen und zu verwirklichen. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Bereich des Bebauungsplanes nach der geplanten, zentralen öffentlichen Grünfläche zu, der erst bei einer entsprechenden Nachfrage und nach Wahrnehmung der Kaufoption des hier befindlichen Grundstückes erschlossen werden soll. Eine entsprechende Kaufoption ab 2018 ist bereits vertraglich mit dem Eigentümer der Flächen vereinbart.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geplanten Erschließung, den damit einhergegangenen Prüfungen und Abwägung sowie der Umsetzung in Bauabschnitten nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

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

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des gesamten Geltungsbereiches: 5,15 ha

11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherhalde III": 4,93 ha

11.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II": > 0,01 ha

11.2.1.4 Fläche des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte": 0,22 ha

11.2.1.5 Flächenanteile im gesamten Geltungsbereich:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA (Planung)	2,96	57,5 %
Bauflächen als WA (Bestand)	0,27	5,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußweg und öffentliche Stellplätze (Planung)	0,56	10,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fußweg (Erweiterung Bestand)	0,08	1,5 %
Öffentliche Grünflächen (Planung)	1,28	24,9 %

11.2.1.6 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (Planung): 18,9 %

11.2.1.7 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen (Planung): 54

11.2.1.8 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen (Planung): 162

11.2.1.9 Voraussichtliche durchschnittliche Nettowohnungsdichte pro ha im Bereich (Planung): 36,5

11.2.1.10 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner (Planung) (Haushaltsziffer 3): 162

11.2.2 Erschließung

11.2.3 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Grünkraut-Schlier

11.2.4 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

11.2.6 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG; Biberach

11.2.7 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg

11.2.8 Müllentsorgung durch: Alco-Süd, Amtzell

11.2.8.1 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	672.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	931.800,-
Öffentliche Grünflächen (abzüglich	€	ca. 30.000,-

Retentionsbecken)

Externe Ausgleichsfläche

€ ca. 12.500,-

Gesamt

€ ca. 1.646.300,-

- 11.2.8.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücks-veräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 04.06.2013 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 04.06.2013 wie folgt Berücksichtigung.

- Änderung und Ergänzung der Festsetzung zur "Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden"
- Erhöhung der Zahl der Wohnungen im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 332/18 auf 4 pro Einzelhaus über die Festsetzung eines Typs 7
- Verlegung des Fußweges im Bereich der Fl.-Nr. 332/83 um 1,00 m nach Osten, Anpassung der westlich angrenzenden Begleitgrünfläche sowie der betroffenen Festsetzungen und Hinweise im Bereich der östlich angrenzenden Grundstücke, Entfall des Leitungsrechtes
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.2 Planänderungen

- 11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 18.11.2013 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.11.2013 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.11.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.11.2013 enthalten):

- redaktionelle Streichung des Absatzes in der Festsetzung zur "Zahl der Vollgeschoße"

- Änderung der Festsetzung zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
- Änderung der Festsetzung zur 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 (im Hinblick auf die Ausgleichsfläche 2)
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zur "HQ₁₀₀-Linie"
- Ergänzung des Hinweises zur "HQ₁₀₀-Linie" außerhalb des Geltungsbereiches
- Änderung des Hinweises zur "Versickerung von Niederschlagswasser und Bodenschutz" in "Behandlung von Niederschlagswasser und Bodenschutz" sowie inhaltliche Änderung und Ergänzung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

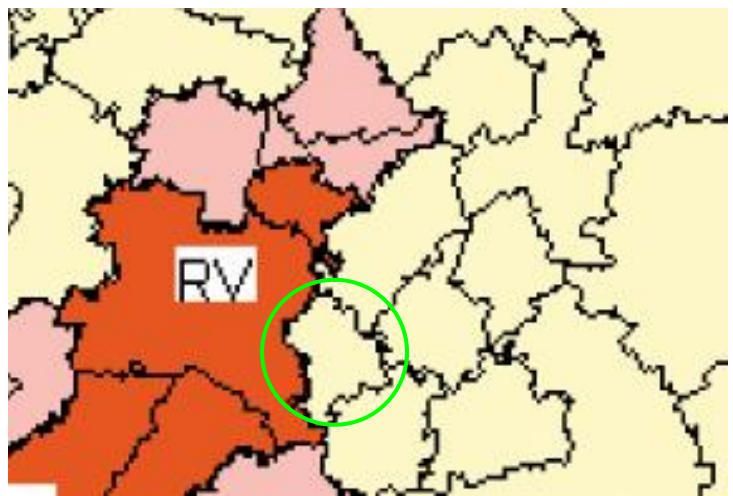
11.3.3 Planänderungen

- 11.3.3.1 Bei der Planänderung vom 07.01.2014 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.01.2014 wie folgt Berücksichtigung.

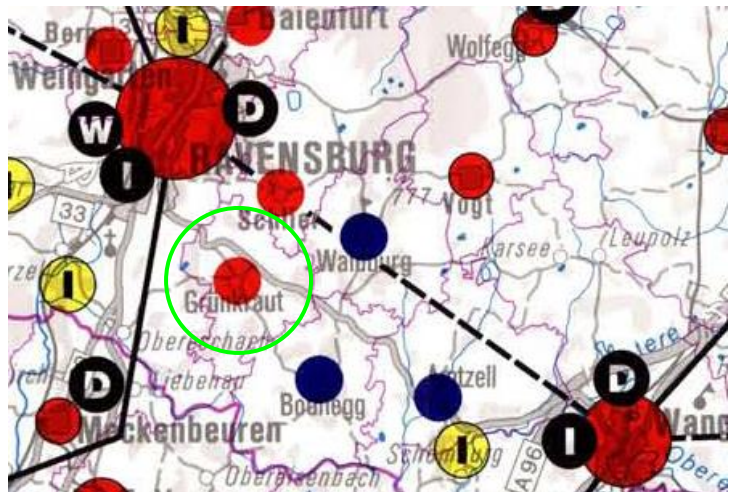
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.01.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.01.2014 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Festsetzung zu "Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen"
- Herausnahme der hinweislich dargestellten Erweiterung des südlichen Retentionsbereiches aus der Planzeichnung und entsprechende Herausnahme des zugehörigen Hinweises aus dem Textteil
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

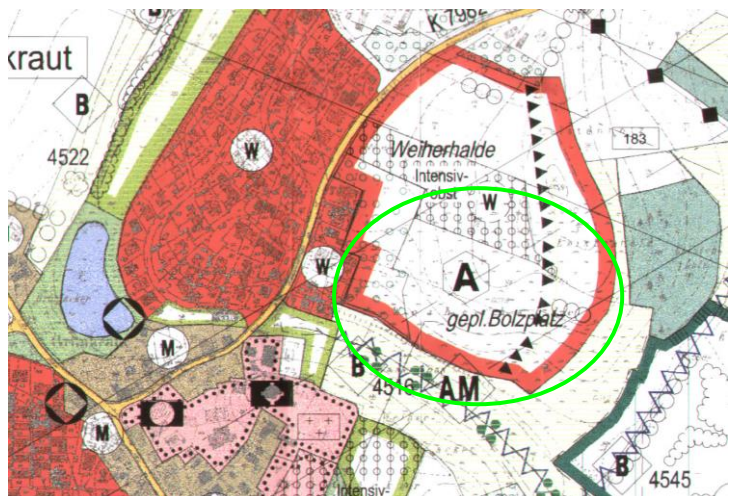
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002, Baden-Württemberg, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als "Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)"



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Darstellung als geplante Wohnbaufläche (W)



Blick von Norden in Richtung Ortsmitte



Blick von Osten entlang der bestehenden Obstbaumreihe nach Westen; im Hintergrund die Bestandbebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II"



Blick von Südwesten in Richtung der bestehenden Obstbaumreihe, dahinter die Bestandbebauung im Bebauungsplanes "Weiherhalde II"



Blick von Süden auf den bestehenden und geplanten Fußweg im westlichen Bereich des Plangebietes; im Hintergrund die Bestandsbebauung im Bereich des Bebauungsplanes "Weiherhalde II"



Blick von Westen auf den Retentionsbereich sowie die Aue der "Scherzach"; im linken Bildhintergrund das Bestandsgebäude, das zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt wird



Blick von Osten entlang der Bestandsbebauung im Bereich der "Weiherhalde"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2013. Der Beschluss wurde am 25.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Grünkraut, den 29.01.2014

.....
(der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 25.04.2012 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.06.2013 bis 23.07.2013 (Billigungsbeschluss vom 04.06.2013; Entwurfsfassung vom 04.06.2013; Bekanntmachung am 14.06.2013) sowie in der Zeit vom 09.12.2013 bis 20.12.2013 (Billigungsbeschluss vom 18.11.2013; Entwurfsfassung vom 18.11.2013; Bekanntmachung am 29.11.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Grünkraut, den 29.01.2014

.....
(der Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 03.11.2011 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 20.06.2013 (Entwurfsfassung vom 04.06.2013; Billigungsbeschluss vom 04.06.2013) sowie mit Schreiben vom 20.11.2013 (Entwurfsfassung vom 18.11.2013; Billigungsbeschluss vom 18.11.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grünkraut, den 29.01.2014

.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung vom 28.01.2014 über die Entwurfsfassung vom 07.01.2014.

Grünkraut, den 29.01.2014

.....

(der Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 07.01.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.01.2014 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Grünkraut, den 29.01.2014

.....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grünkraut, den 07.02.2014

.....

(der Bürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan "Weiherhalde III" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weiherhalde II" und der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" und jeweils den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Grünkraut, den

.....

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.06.2013

Plan geändert am: 04.06.2013

Plan geändert am: 18.11.2013

Plan geändert am: 07.01.2014

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Geogr. U. Dintzer)

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