

Gemeinde Eberhardzell  
Bebauungsplan "Kohläcker"

## Inhaltsverzeichnis

---

|    | Seite  |
|----|--|
| 1  | Rechtsgrundlagen 3   |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5   |
| 3  | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 13 |
| 4  | Hinweise und Zeichenerklärung 15   |
| 5  | Satzung 25   |
| 6  | Begründung – Städtebaulicher Teil 27   |
| 7  | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 40  |
| 8  | Begründung – Sonstiges 47  |
| 9  | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 49  |
| 10 | Begründung – Bilddokumentation 51  |
| 11 | Verfahrensvermerke 52  |

# 1 Rechtsgrundlagen


---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

- 2.1  **Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)  
Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden 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 .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 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 .... **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
siehe Typenschablonen)
- 2.6 WH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
siehe Typenschablonen)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
Bei Gebäuden mit Pultdach muss die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.  
Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximal zulässige Gesamthöhe die festgesetzte WH ü. NHN. Sie wird an der Oberkante der höchsten Attika gemessen; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.  
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).  
Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 0

### Offene Bauweise

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

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.10



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

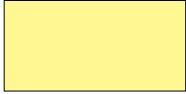
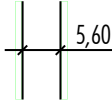
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**


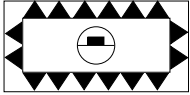

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für die oben genannten Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **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)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Zur Regenwasserrückhaltung sind Retentionszisternen mit einem Volumen von 11 m<sup>3</sup> (Retentionsvolumen = 6 m<sup>3</sup>, Nutzvolumen = 5 m<sup>3</sup>) je Grundstück auf den privaten Grundstücken einzuplanen. Die privaten Hofzufahrten werden nicht über die Retentionszisternen entwässert. Die Regenwasserableitung der Drosselabflüsse, der Hofzufahrten und der Erschließungsstraßen erfolgt über Regenwasserkanäle. Am Geländetiefpunkt ist die Regenwasserrückhaltung in einem Staukanal vorgesehen. Der Drosselabschluss wird über eine geplante Regenwasserleitung im Felsenweg bis zum Anschlusschacht im Baugebiet "Gartenstraße" und über die neue Regenwasserleitung bis zur "Bellamonter Rottum" abgeleitet.  
  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



- 2.17  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Aufschüttung für den Überflutungsschutz.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Flächen für Aufschüttungen mit Schutzfunktion**; in dem Bereich ist eine Aufwallung mit Graben in einer Höhe von mindestens 0,30 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände sowie einer Wallfußbreite von mindestens 2,40 m zum Schutz vor Hangwasser auszuführen und dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.20 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge** Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:  
  
Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind

vollständig auf die der Fa. Holzbau Gröber GmbH abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten oder Südosten) zu orientieren. An der Nordostfassade sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.22 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke) zur Förderung der Biodiversität

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, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Hänge-Birke   | Betula pendula     |
| Walnussbaum   | Juglans regia      |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea    |
| 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     |

#### **Sträucher**

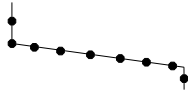
|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Berberitze            | Berberis vulgaris  |
| Kornelkirsche         | Cornus mas         |
| Roter Hartriegel      | Cornus sanguinea   |
| Gewöhnlicher Hasel    | Corylus avellana   |
| Pfaffenhütchen        | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche         | Lonicera xylosteum |
| Schlehe               | Prunus spinosa     |
| Echter Kreuzdorn      | Rhamnus cathartica |
| Kriech-Rose           | Rosa arvensis      |
| Hunds-Rose            | Rosa canina        |
| Purpur-Weide          | Salix purpurea     |
| Roter Holunder        | Sambucus racemosa  |
| Schwarzer Holunder    | Sambucus nigra     |
| Wolliger Schneeball   | Viburnum lantana   |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.23 Pflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung** Auf der Grünfläche als Ortsrandeingrünung sind Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen, um den Wall zu stabilisieren bzw. einen Eingrünungseffekt zu erreichen. Pro Grundstück sind mindestens 8 Einzelgehölze über den zugehörigen Abschnitt der Grünfläche zu verteilen. Dabei können die Sträucher einzeln stehen oder in Gruppen von mindestens 3 Gehölzen entwickelt werden. Für die Strauchgruppen wird ein Pflanzraster von 1 x 1,5 m empfohlen. Bei der Pflanzung von Sträuchern ist ein 2 m Flurabstand zum nächstgelegenen Flurstück einzuhalten. Abgehende Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Kohlacker" der Gemeinde Eberhardzell.

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

### 3

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

---

### 3.1 Ausgleichsfläche/-maßnahme zum Artenschutz

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung von drei Feldlerchen-Brutpaaren, welche innerhalb der Effektdistanz des Vorhabens nachgewiesen wurden. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 245, 248, 438 und 242, jeweils Teilflächen, Gemarkung Mühlhausen festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Die Maßnahme ist vor dem Eingriff funktionsfähig umzusetzen. Nach spätestens drei Jahren ist die Ersatzmaßnahme auf den genannten Flurstücken durch eine andere Ersatzmaßnahmenfläche zu ersetzen. Die Lage dieser Fläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Auf beiden Maßnahmenflächen ist jeweils ein Monitoring durch ein Fachbüro durchzuführen, um die Funktionsfähigkeit und die Wirksamkeit der Maßnahmen zu prüfen. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Weitere Details sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Biberach und der Gemeinde Eberhardzell geregelt.

## Planskizze

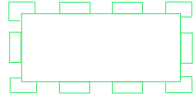


Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

## Maßnahmen

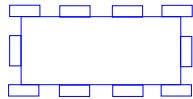
- Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von 4.500m<sup>2</sup> innerhalb der Flurstücke 245, 248, 438 und 242, jeweils Teilflächen, Gemarkung Mühlhausen mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

4.1



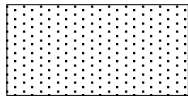
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Weiheracker III" der Gemeinde Eberhardzell (siehe Planzeichnung)

4.2



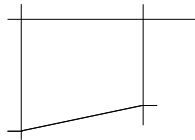
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Falchenacker West" der Gemeinde Eberhardzell (siehe Planzeichnung)

4.3



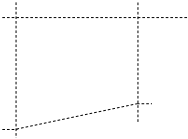
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5



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

4.6

Nr. ....;.....m<sup>2</sup>

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

4.7


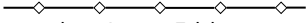
2 8 0

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

- 4.9  690.63 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.10   
best. Leitung Telekom **Telekommunikationsleitung**, hier Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH, wird ggf. verlegt (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 4.12 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.
- 4.13 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- 4.14 **Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.



Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### 4.15 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### 4.16 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

- Hängebirke, Walnuss, Obstgehölze
- Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Wildrosenarten
- insb. als Hecken: Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

- Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schlehe, Schwarzer Holunder

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

- Bergahorn, Birke, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide
- Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

#### **4.17 Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### **4.18 Artenschutz**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Die Baufeldräumung hat zwischen 01.09. und 15.03., außerhalb der Brutzeit von Feldlerchen zu erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 22.01.2022

#### **4.19 Standorte für Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,5 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Eberhardzell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

#### **4.20 Bodenschutz**

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenschutz- und -verwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und -verwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kultur-fähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

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

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden mög-

lichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **4.21 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohlacker" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Auszug aus der Fassung vom 13.08.1996 (rechtsverbindlich seit 24.10.1996). Es ist zu beachten, ob der hier aufgeführte Auszug aus der Stellplatzsatzung noch der aktuellen Fassung entspricht.

(1) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird

1. für Wohnungen von 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze,
2. für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

#### 4.22 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

#### 4.23 Umsetzung von Photovoltaikanlagen

Ab Mai 2022 sind gemäß der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Wohngebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

#### 4.24 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

#### 4.25 Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,5 m hohe Zufahrten vorhaben sein.

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen. Für die Feuerwehr notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

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

#### **4.26 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Scholterhaus-Subformation mit unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

#### **4.27 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).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Eberhardzell 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.

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 etc.) zu rechnen.

#### 4.28 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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Eberhardzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

- 4.29 **Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eberhardzell den Bebauungsplan "Kohläcker" in öffentlicher Sitzung am 30.05.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kohläcker" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Kohläcker" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.05.2022. Dem Bebauungsplan "Kohläcker" wird die Begründung vom 20.05.2022 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 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.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

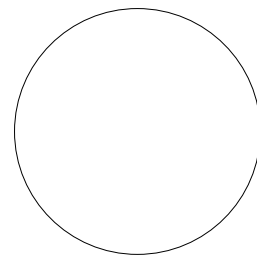
Der Bebauungsplan "Kohläcker" der Gemeinde Eberhardzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

## §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Kohläcker" im Wege der Berichtigung angepasst.

Eberhardzell, den .....

.....  
(Guntram Grabherr, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Füramoos" der Gemeinde Eberhardzell. Das Plangebiet ist über die Weiterführung der Straße "Felsenweg" und "Braunenmoosweg" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine zentralverlaufende Straße parallel zur Bestandsbebauung.
- 6.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Für die Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen und weist zur Deckung des Wohnbedarfs neue Wohnbauflächen aus.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlacker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Kohlacker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Füramoos" der Gemeinde Eberhardzell. Er wird im Süden und Osten durch die Bestandsbebauung und landwirtschaftlichen Nutzwege begrenzt. Südwestlich und östlich grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Weiheracker III" und "Falchenacker West" mit ihrer vollständig umgesetzten Bebauung an. Im Westen und Norden geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Nutzflächen über. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich gewerbliche Strukturen der Holzbau Gröber GmbH.
- 6.1.2.2 Das Plangebiet ist über die Weiterführung der Straßen "Felsenweg" und "Braunenmoosweg" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt zentral durch eine Straße parallel zur Bestandsbebauung. Über die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 306 "Zellertaler Straße" ist darüber hinaus auch die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 244/12 (Teilfläche), 269 (Teilfläche), 275 (Teilfläche), 276 (Teilfläche), 276/1 (Teilfläche), 278 (Teilfläche), 280 (Teilfläche), 281 (Teilfläche) und 307 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes weisen einen leichten Anstieg von Südosten nach Nordwesten auf. Zur freien Landschaft hin steigt die Topografie weiterhin an. Die Anschlüsse sind durch die Weiterführung der Straße "Felsenweg" unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 686,50 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am Südwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 693,00 m ü. NHN. an.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Eberhardzell ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot in den jeweiligen Ortsteilen für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

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

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse  
"Landesentwicklungsachsen" Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß)

- 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.
  - 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
  - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
  - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw.

Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
  - A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
  - A III 2.1.4 Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung: Ulm/Neu-Ulm-Laupheim-Biberach
  - B I 1.2 Flächen-Nutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
  - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
  - B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]
  - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 6.2.3.4 Der regionale Grünzug, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Wasserschongebiete sowie Vorrangbereiche für Bodenschätze sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 6.2.3.5 Die Gemeinde Eberhardzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche" und "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch derzeit in der Fortschreibung - hierin werden die

Flächen des Plangebietes bereits als "Wohnbaufläche in Planung" berücksichtigt. Daher kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan künftig aus dem Flächennutzungsplan herausentwickelt werden kann.

- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Der überplante Bereich als Wohnbaufläche erscheint aufgrund seiner Nähe zum Ortskern, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der durch die bestehenden Anschlüsse geeignet. Weiterhin ist eine problemlose Erschließung des Plangebietes über die Weiterführung der Straßen "Felsenweg" und "Braunenmoosweg" möglich. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind aufgrund Lärmimmissionen des angrenzenden Gewerbebetriebes "Holzbau Gröber" im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gegeben und lassen sich durch entsprechende Lärmschutz-Maßnahmen ausräumen. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Ein Anschluss an die gemeindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist darüber hinaus durch die Nähe zum Ortsteilzentrum gegeben. Zudem befindet sich der Bereich in unmittelbarem Anschluss an freie Flächen im Nordwesten des Ortsteiles "Füramoos" der Gemeinde Eberhardzell und weist dementsprechend eine attraktive landschaftliche Lage auf.
- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB und die Prüfung hinsichtlich einer potenziell notwendigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Generelle Belange der Raumordnung und Regionalplanung sind von der Planung nicht berührt. Es gilt hinsichtlich der potenziellen Gewerbelärmimmissionen der nordöstlich gelegenen Gröber Holzbau GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Hinsichtlich der schon durchgeführten avifaunistischen Untersuchung gilt es die eingebrachten Hinweise und Erfordernisse entsprechend abzarbeiten und zu begründen.
- 6.2.4.3 Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem.§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. 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 wesentlich zu beeinträchtigen.

- 6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 6.2.4.6 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).
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohläcker" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

- 6.2.5.1 Die Gemeinde Eberhardzell ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Wohnbaufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.



## **6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden weiterhin die bestehenden maßgeblichen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin beibehalten.
- 6.2.6.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäudeorientierungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 6.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeabgewinnung 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 unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren

## **6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 6.2.7.1 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 sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist aufgrund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Gleichzeitig werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3

BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen. Dies erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund.

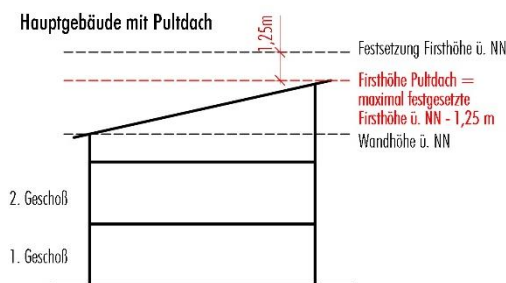
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs.3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Ortsrandlage, unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.7.3 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 Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Osten anschließenden Bebauung.
- Die, in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht überschritten.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. So sollen im gesamten Plangebiet lediglich Einzelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Dies sorgt für ein geordnetes und gut dimensioniertes Erscheinungsbild des Plangebietes am Ortsrand.
- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind und 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 Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. 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 Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen 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 Pultdach zu.

- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



- 6.2.7.4 Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. 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. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 6.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12 und 14 werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Aufgrund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind aufgrund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern 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). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt aufgrund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 6.2.7.8 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.
- 6.2.7.9 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **6.2.8 Infrastruktur**

- 6.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 6.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, 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.
- 6.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Eberhardzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 6.2.8.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

## **6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.9.1 Das Plangebiet ist über die Weiterführung der Straßen "Felsenweg" und "Braunenmoosweg" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt zentral durch eine Straße parallel zur Bestandsbebauung. Zufahrten auf die privaten Grundstücke sollen ausschließlich über diese neugeplante Straße erfolgen. Über die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 306 "Zellertaler Straße" ist darüber hinaus auch die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch zahlreiche Bushaltestellen im Ortskern der Gemeinde Eberhardzell unter anderem mit den Linien 10, 216 und 253 ausreichend gegeben.
- 6.2.9.3 Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) ist sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,60 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

6.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentral verlaufende Straße, welche die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Die Ringerschließung mit einer zentralen Nordost-Südwest Verbindung wurde auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt. Der Auslass im Nordosten des Plangebietes ermöglicht den Anschluss an die bestehende verkehrliche Erschließung.

## 6.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen der östlich gelegenen Firma "Holzbau Gröber GmbH" ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 27.01.2022) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) tags deutlich unterschritten werden. Im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist maximal ein Beurteilungspegel von 44 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer Unterschreitung der zulässigen Werte um 11 dB(A). Während der lautesten Nachstunde ist ein Beurteilungspegel von 41,5 dB(A) an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zu erwarten, was einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum von 1,5 dB(A) entspricht. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Immissionsschutz enthalten. Diese setzt fest, dass im Bereich der Überschreitungen die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) auf die der Fa. Holzbau Gröber GmbH abgewandten Gebäudeseiten, also nach Südwesten, Nordwesten oder Südosten, zu orientieren sind. Ist es dennoch erforderlich, Aufenthaltsräume in die Richtung der Fa. Holzbau Gröber, die Nordostfassade, auszurichten, so ist dabei zu vermeiden, dass ein Einwirkort im Sinne der TA Lärm entsteht, indem lediglich feststehende Fenster oder verglaste Vorbauten vor Aufenthaltsräumen zulässig sind. Wenn keine weitere Fensteröffnung Richtung Südwesten, Nordwesten oder Südosten vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen. Somit ist sichergestellt, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und gleichzeitig die Holzbau Gröber GmbH nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt wird.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen aufgrund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

6.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte aufgrund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **6.2.11 Wasserwirtschaft**

- 6.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserkanäle der Kläranlage Füramoos zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Zur Regenwasserrückhaltung sind Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Regenwasserableitung der Drosselabflüsse, der Hofzufahrten und der Erschließungsstraßen erfolgt über Regenwasserkanäle. Am Geländetiefpunkt ist die Regenwasserrückhaltung in einem Stauraumkanal vorgesehen. Der Drosselabfluss wird über eine geplante Regenwasserleitung im Felsenweg bis zum Anschlusschacht im Baugebiet "Gartenstraße" und über die neue Regenwasserleitung bis zur "Bellamonter Rottum" abgeleitet.
- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **6.2.12 Geologie**

- 6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.
- 6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlacker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Kohlacker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Füramoos des Hauptortes Eberhardzell im Landkreis Biberach. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Kreuzungsbereich der Weiherstraße und des Braunenmoosweges an und verläuft Richtung Nordosten entlang der Verlängerung der Weiherstraße bis zum Felsenweg. Südöstlich der Straße grenzt die Wohnbebauung des Ortsteiles Füramoos an. Im Nordosten wird das überplante Gebiet durch einen landwirtschaftlichen Feldweg begrenzt, an welchen eine landwirtschaftliche Grünlandfläche (Mähwiese) sowie darüber hinaus gewerbliche Bebauung anschließt. Im Norden und Westen schließt die von landwirtschaftlichen Feldwegen durchzogene freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Ackerflächen).

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um am Ortsrand situierte, von intensiver Landwirtschaft geprägte Grünland- (Mähwiese) und Ackerflächen. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Rande eines Offenlandbereiches und dem damit einhergehenden möglichen Vorkommen streng geschützter Arten (insbesondere die Feldlerche), wurden durch das Büro Sieber im Mai und Juni 2018 artenschutzrechtliche Relevanzbegehungen durchgeführt. Artenschutzrechtliche Konflikte sollen so frühzeitig



erkannt und gelöst werden. Im Rahmen der Relevanzbegehungen wurden die Feldlerche, der Feldsperling und der Mäusebussard als Brutvögel außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Der Feldsperling sowie die Rauchschwalbe konnten zudem als Nahrungsgäste im Geltungsbereich und der Rotmilan als Nahrungsgast außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Aufgrund der Lebensraumausstattung innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (Fledermäuse sowie Reptilien-, Amphibien- und Insektenarten) ausgeschlossen werden. Weitere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.01.2022 zu entnehmen. Aufgrund der aktuellen Nutzungsart der Fläche und den umgebenden Verkehrswegen sowie der angrenzenden Bestandsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlandes, Kulturpflanzen).

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In einer Entfernung von ca. 365 m südlich des Vorhabengebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Füramooser Ried" (Nr. 4.26.009) sowie 410 m südlich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Füramooser Ried" (Nr. 2-8025-426-1366). Ein weiteres gem. § 33 NatSchG kartiertes Biotop findet sich ca. 470 m nördlich des überplanten Gebietes ("Feldgehölz im Hobbäumle NW Füramoos", Nr. 2-7925-426-1415). Das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Bach NW Füramoos" (Nr. 2-7925-426-1326) liegt etwa 515 m nordwestlich des Plangebietes. Weitere Biotop- und Schutzgebiete finden sich im erweiterten Umkreis des Vorhabengebietes. Biotopverbundflächen sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört aus geologischer Sicht zu der "Scholterhaus-Subformation", welche zu den übergeordneten Einheiten "Dietmanns-Formation" und "Sedimente des Rheingletschers" zählt. Diese glazial geprägten Sedimente haben sich aus dem Vorstoß des Rheingletschers zum Altmoränen-Außenwall und dem anschließenden Eiszerfall gebildet und bestehen hauptsächlich aus Diamikten und Kiesen. Zu geringen Teilen finden sich auch Feinsedimente und Sande. Laut der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg handelt es sich bei den Glazialsedimenten im Plangebiet um Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit. Aus der lösslehmhaltigen Fließerde über rißzeitlichen Moränenablagerungen hat sich Parabraunerde entwickelt, welche eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe "3") aufweist. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist die Parabraunerde mit mittel (Stufe "2") und als Filter und Puffer für Schadstoffe mit hoch bis sehr hoch (Stufe "3,5") bewertet. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich bei der bodenkundlichen Einheit um als Grünland und Acker genutzte (sandige) Lehmböden der geringen bis mittleren Zustandsstufe. Das Plangebiet wird zurzeit intensiv als landwirtschaftliches Grünland (Mähwiese) und Acker genutzt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper

im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Nordosten leicht ab. Aufgrund der Geländelage ist bei Starkregenereignissen mit oberflächlich zufließendem Niederschlagswasser vom südwestlich gelegenen Hang zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Frischluftbildende, temperaturregulierende und luftfilternde Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Größere Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Ca. 125 m nordöstlich liegt die gewerbliche Bestandsbebauung der Gröber Holzbau GmbH und der Auto Brugger GmbH, welche zu geringfügigen Schadstoffanreicherungen in der Luft führen können. Da die direkt angrenzende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Das Plangebiet liegt im Naturraum "Riß-Aitrach-Platten" (Nr. 41) in der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte" (Nr. 4). Die überplante Fläche liegt des Weiteren im Altmoränen-Hügelland im südwestdeutschen Alpenvorland in einem von Wiesen, Weiden, Äckern und Wäldern ländlich geprägten Gebiet in nordwestlicher Ostrandlage des Ortsteiles Füramoos. Es handelt sich um einen Bereich mit Erholungseignung für die ansässige Bevölkerung (Spaziergänger, landwirtschaftliche Wege) und ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Der Geltungsbereich ist von Norden und Westen von den angrenzenden Feldwegen und Verkehrswegen sowie der freien Landschaft aus gut einsehbar. Von Süden und Südosten werden die Blickbeziehungen durch die Bestandsbebauung von Füramoos unterbunden. Die Fläche weist ein Gefälle in Richtung Osten und Nordosten auf und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich findet sich ein Strommast.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers und Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da das

Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.01.2022 zeigt, dass das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von drei Feldlerchen-Revieren führt. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG und zur Kompensation des Verlustes eines Feldlerchenrevieres ist laut Gutachten folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) umzusetzen: Im räumlich-funktionalen Umfeld des Vorhabens ist ein mindestens 4,5 ha großer Buntbrachestreifen umzusetzen. Durch die CEF-Maßnahme soll eine indirekte Zerstörung der Reviere durch die Verschiebung der Kulissenwirkung vermieden werden. Eine Erfolgskontrolle ist hinsichtlich der Annahme der Ersatzhabitats durch Feldlerchen und hinsichtlich des Erhaltungszustandes der lokalen Population notwendig. Zudem wird eine Veränderung der potenziellen Nahrungshabitats des Feldsperlings und der Rauchschnalbe durch die Planung erwartet. Laut Gutachten kann der Geltungsbereich jedoch auch nach Umsetzung des Vorhabens noch als Nahrungshabitats für diese Arten fungieren. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie von artenschutzrechtlichen Konflikten kann folglich für alle im überplanten Gebiet und im nahen Umkreis des Plangebietes festgestellten wertgebenden Vogelarten (ausgenommen der Feldlerche) ausgeschlossen werden. Weitere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.01.2022 zu entnehmen. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich im Bestand um eine wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Verkehrswege und Gebäude. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Grünflächen, Pflanzgebote, etc.) wird der Struktur- und Artenreichtum des überplanten Gebietes erhöht; es entstehen neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Der Eingriff für das Schutzgut ist als mittel einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und dem o.g. Schutzgebiet besteht und weil wegen der räumlichen Distanz sowie der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotop und das Schutzgebiet von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind betroffen. Die angrenzenden Grünland- und Ackerflächen bleiben von der Planung unberührt und stehen der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung. Die Auswirkungen der Versiegelungen werden durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert. So sind beispielsweise für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Da es sich

um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Der Eingriff für das Schutzgut ist als hoch einzustufen.

- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der Flächengröße (1,54 ha) nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und dem bestehenden gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz des Abwasser-Zweckverbandes Riß, Eberhardzell zugeleitet werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem sind Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen. Aufgrund der Möglichkeit von durch Starkregenereignisse bedingtem oberflächlich abfließendem Wasser (z.B. durch Hangwasser) im Plangebiet wird auf eine überflutungssichere Bauweise hingewiesen. Zudem ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches die Entwicklung eines Walls als Überflutungsschutz gegen oberflächlich zufließendes Niederschlagswasser geplant. Mit diesem Wall soll künftigen Überflutungserignissen durch Hangwasser vorgebeugt werden. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Grünland- und Ackerflächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im überplanten Gebiet wird es künftig zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung und Verdunstung kommen. Aufgrund des Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Am nordwestlichen Rand der Fläche sind im Bereich der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Zudem ist auf den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze dienen künftig der Frischluftproduktion im Plangebiet und erfüllen eine temperaturregulierende und luftfilternde Funktion. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Die Planung verlagert den Ortsrand geringfügig in Richtung Nordwesten, aufgrund der umliegenden Siedlungsstruktur können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes jedoch ausgeschlossen werden. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick). Die getroffenen Festsetzungen und

bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Durch die Anlage einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung sowie durch die Bepflanzung des Walls mit Sträuchern werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert. Die Erholungseignung der Fläche selbst für die ansässige Bevölkerung wird gemindert, die Erholungsfunktion der umgebenden Flächen bleibt in seiner ursprünglichen Form erhalten. Durch die Planung wird zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als gering einzustufen.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche eine Eingrünungsfunktion erfüllt und auf welcher Aufschüttungen für den Überflutungsschutz geplant sind.
- 7.2.3.3 Auf der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung (im Bereich des Walls) sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Zur dauerhaften Förderung der Biodiversität sind abgehende Gehölze durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zugelassen.
- 7.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen, sofern diese nicht mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 7.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte Lampentypen verwendet werden dürfen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil und eine maximale Lichtpunkthöhe von 4,50 m aufweisen.
- 7.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## 8.1 Umsetzung der Planung

### 8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 8.1.2.2 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). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 8.2 Erschließungsrelevante Daten

### 8.2.1 Kennwerte

- 8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,54 ha
- 8.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche          | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA           | 1,29         | 83,76 %                    |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,17         | 11,03 %                    |
| Private Grünflächen         | 0,08         | 5,19 %                     |

- 8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 13,1 %
- 8.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 20

- 8.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 60
- 8.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 100

## **8.2.2 Erschließung**

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasser-Zweckverband Riß, Eberhardzell
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliches Trinkwassernetz
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Eberhardzell
- 8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach
- 8.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **8.3 Zusätzliche Informationen**

### **8.3.1 Planänderungen**

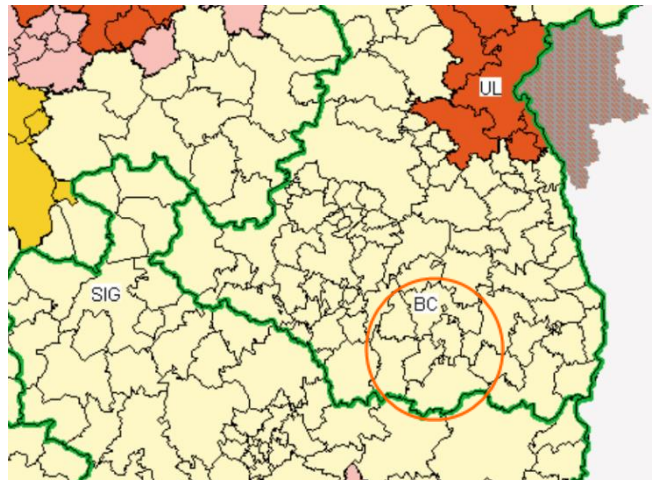
- 8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 20.05.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.05.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.05.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 30.05.2022 enthalten):

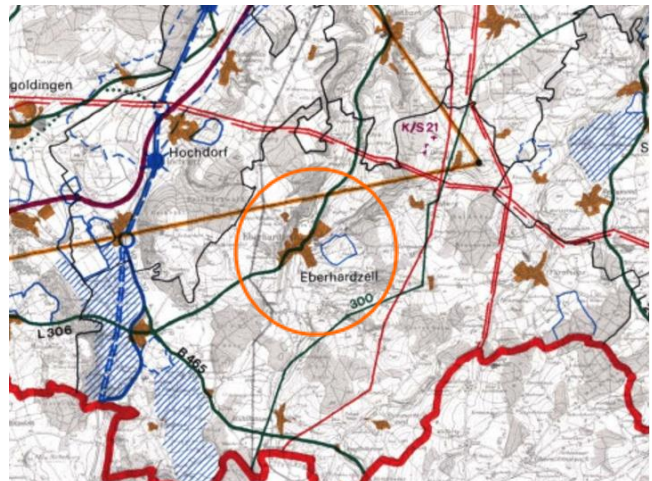
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Geotechnik
- Überarbeitung der ergänzenden Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



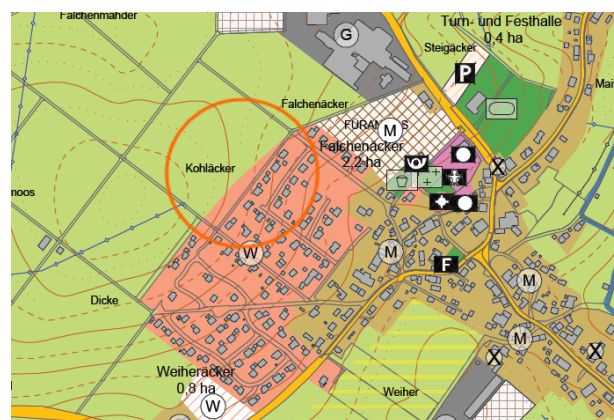
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



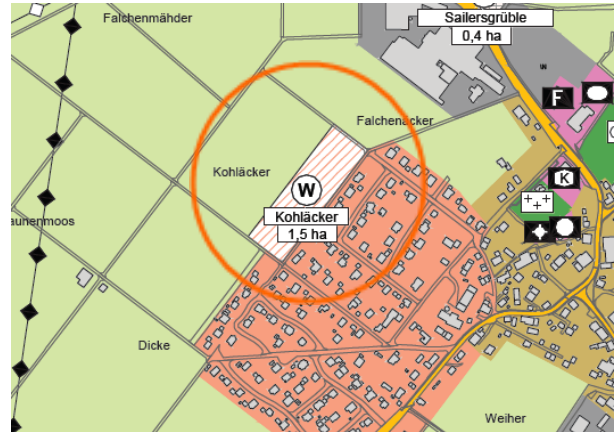
Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Karte Anhang 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan; hierin als "Wohnbaufläche" sowie "Flächen für Landwirtschaft" dargestellt



Auszug der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035; hierin als "Wohnbaufläche" dargestellt



Blick vom Einmündungsbereich des "Felsenwegs" auf das nordwestlich gelegene Plangebiet mit angrenzender Bestandsbebauung.



Blick vom "Braunenmoosweg" auf das nordöstlich gelegene Plangebiet mit angrenzender Bestandsbebauung. Im Hintergrund sind die gewerblichen Strukturen der Gröber Holzbau GmbH zu erkennen.



Blick vom "Braunenmoosweg" auf den Einmündungsbereich in das Plangebiet und die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlicher Nutzweg. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2022. Der Beschluss wurde am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 04.03.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 03.02.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2022; Entwurfsfassung vom 14.03.2022; Bekanntmachung am 17.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 27.02.2020 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 24.03.2022 (Entwurfsfassung vom 14.03.2022; Billigungsbeschluss vom 14.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2022 über die Entwurfsfassung vom 20.05.2022.

Eberhardzell, den .....

.....  
(Herr Grabherr, Bürgermeister)

## 11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Kohläcker in der Fassung vom 20.05.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.05.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Eberhardzell, den .....

.....

(Herr Grabherr, Bürgermeister)

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

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

Eberhardzell, den .....

.....

(Herr Grabherr, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.03.2022

Plan geändert am: 20.05.2022

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

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Stadtplanung und Projektleitung | Heike Marschall |
| Landschaftsplanung              | Anja Speckle    |
| Immissionsschutz                | Benjamin Buck   |
| Artenschutz                     | Stefan Böhm     |

Verfasser:

.....

(i.A. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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