

Gemeinde Eberhardzell
Bebauungsplan "Sonnenbühl"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Hinweise und Zeichenerklärung 19
4	Satzung 27
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 47
7	Begründung – Sonstiges 54
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 57
9	Begründung – Bilddokumentation 58
10	Begründung – Städtebauliche Entwurfsalternativen 60
11	Verfahrensvermerke 61

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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** (BImSchG) 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)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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

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 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)
- 2.5 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)
- 2.6 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)

2.7 0

Offene Bauweise

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

2.8



Nur Hausgruppen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. 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 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **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 bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. 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)
- 2.14 E.../H... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

- H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenselement)

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

2.15



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

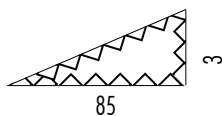


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Stellplätze (nicht überdacht)
- Park- und Gartenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



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

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

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

2.18



Verkehrsflächen



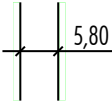
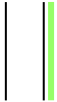

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg

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

- 2.20  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) und Versorgungsanlagen.
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für künftiger Fuß- und Radweg, Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) und Versorgungsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **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)
- 2.23  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.26 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Ma-** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem im Osten des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen

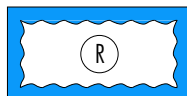
Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

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

2.28



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.29



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

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

2.30




Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

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

2.31 Förderung der Biodiversität auf Grünflächen als Retentionsbereich

Der Retentionsbereich ist mit natürlichen Böschungswinkeln (Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher) anzulegen und mit standortgerechter Vegetation zu begrünen.

Der Retentionsbereich ist landschaftsgerecht einzubinden und naturnah zu begrünen.

- 2.32 Förderung der Biodiversität auf Grünflächen als Ortsrandeingrünung** Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.33 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.34 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)
- 2.35**  **Lärmschutz-Festsetzung 1**
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K7564 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 60 dB(A) auszugehen.
 - Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der K7564 abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Norden, Süden, Osten) zu orientieren.
 - Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können

zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.36



Lärmschutz-Festsetzung 2

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K7564 bzw. zur Landes-Straße L306 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 62 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Kreis-Straße K7564 bzw. der Landes-Straße L306 abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Norden, Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.37



Lärmschutz-Festsetzung 3

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K7564 bzw. zur Landes-Straße L306 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 64 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der Kreis-Straße K7564 bzw. der Landes-Straße L306 rückwärtigen Gebäudeseiten (z.B. Nord-West, Nord-Ost) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.38



Lärmschutz-Festsetzung 4

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L306 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 63 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) benötigten Fensteröffnungen sind

vollständig auf die der L 306 abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Süd-West, Nord-West, Nord-Ost) zu orientieren.

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die der L 306 rückwärtigen Gebäudeseite (Nord-West) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.39



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

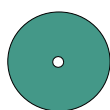
2.40



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.41



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Be-

gleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.42



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen, hierbei sind die eingetragenen Sichtflächen zu beachten.

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

2.43 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. 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 Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

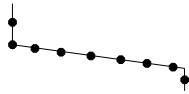
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.45 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eingeschlossen hiervon sind Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Dachbegrünung ist mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung auszusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumssprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.46



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.47



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

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

- 3.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 3.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 3.5 1 6 3 / 1 9 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeterhöhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.7 ● 624.98 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.8  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation** (beispielhafter Standort in der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.9 
best. Leitung Telekom **Telekommunikationsleitung**, hier Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH, wird ggf. verlegt (siehe Planzeichnung)

- 3.10 Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbauten 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).
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.
- 3.11 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.
- 3.12 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 3.13 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst 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.

3.14 Insektenvielfalt

Gem. §21 Abs.3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (LNatSchG BW) sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an den Gebäuden zulässig.

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

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den Privatgärten/in den öffentlichen Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsatz einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

3.15 Naturschutz

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

3.16 Artenschutz

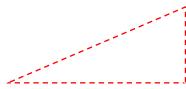
Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbitatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind eventuell erforderliche Gehölzrodungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. umzusetzen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Randlich außerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bekannt. Um eine Beeinträchtigung und damit einen Verstoß gegen das Artenschutzrecht zu vermeiden sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Während der Bauarbeiten ist unter ökologischer Baubegleitung die Ost- und Südgrenze des Plangebietes mit einem Reptilienschutzzaun sowie mit einem Bauzaun zu versehen, sodass weder Tiere in die Baufelder einwandern können noch Baumaterialien etc. in den Böschungsbereichen gelagert werden.
- Die ökologische Baubegleitung hat vor Ort die Positionierung und Ausdehnung des Zaunes zu bestimmen.

Für weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 29.05.2019, aktualisiert am 31.03.2021.

3.17



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

3.18 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.

3.19 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 kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung

(Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

3.20 Überflutungsschutz

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

3.21 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.

3.22 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.

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

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

3.23 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen (Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen) sind Werbeanlagen wegen einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig.

3.24 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.

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.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen (z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten), die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

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

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

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.

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

3.25 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.

3.26 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) § 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4), 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 "Sonnenbühl" in öffentlicher Sitzung am 10.10.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenbühl" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.09.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Sonnenbühl" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.09.2022.

Dem Bebauungsplan "Sonnenbühl" wird die Begründung vom 01.09.2022 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

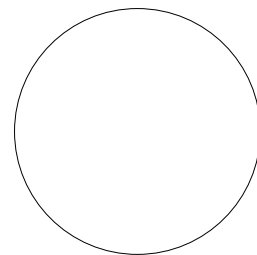
Der Bebauungsplan "Sonnenbühl" der Gemeinde Eberhardzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Eberhardzell, den

.....
(Guntram Grabherr, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Eberhardzell. Das Plangebiet ist durch die Einmündung in die Kreisstraße K 7564 sowie über die Weiterführung der Straße "Am Sonnenbühl" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung von Nord nach Süd. Im Südosten sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten die Flächen für Retention verortet.
- 5.1.1.2 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.
- 5.1.1.15 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 "Sonnenbühl" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Sonnenbühl" 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).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Eberhardzell. Er wird im Westen durch die Kreisstraße K 7564 und im Süden durch die Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" begrenzt. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt ohne Lücke und Überlagerung der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Klotzenhof" mit seiner vollständig umgesetzten Bebauung an. Nordwestlich des Plangebietes gegenüber der Kreisstraße K 7564 befindet sich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle "Klotzenhof".
- 5.1.2.2 Das Plangebiet ist durch die Einmündung in die Kreisstraße K 7564 sowie über die Weiterführung der Straße "Am Sonnenbühl" sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" ist darüber hinaus auch die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet. Entlang der Kreisstraße K 7564 soll ein Fuß- und Radweg realisiert werden, welcher sich in das überörtliche Radwegenetz einbindet. Hiermit soll der nicht-

motorisierte Individualverkehr in der Gemeinde weiter gestärkt werden und an Attraktivität gewinnen. Auch der östlich gelegene Fuß- und Radweg trägt hierzu seinen Anteil bei.

- 5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 163 (Teilfläche), 163/1 und 163/17.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes weist einen leichten Anstieg von Osten nach Nord- und Südwesten auf. Im nordwestlichen Bereich flacht das Plangebiet zur Bestandsbebauung hin etwas stärker ab. Die Anschlüsse sind durch die Kreisstraße K 7564 und die Weiterführung der Straße "Am Sonnenbühl" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Klotzenhof" unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 619,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 626,50 m ü. NHN. an.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 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 für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 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)
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 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"

5.2.3.2 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.

- 5.2.3.3 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.
- 5.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Wasserschongebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Der Vorrangbereiche für Bodenschätze sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 5.2.3.5 Die Gemeinde Eberhardzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 5.2.3.6 Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 stellt den Großteil des Geltungsbereiches als "Flächen für die Landwirtschaft" (Acker) dar. An der Hangkante im Süden wird auf Grund von "Streuobst" eine "Fläche mit gestalterischer und ökologischer Bedeutung" dargestellt. Als "Maßnahme zur Gestaltung und Erweiterung von Landschaft und Biotop" wird für den Geltungsbereich die Anlage von Streuobstwiesen empfohlen.
- 5.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 5.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Ziel der Planung ist es, den Hauptort Eberhardzell bewusst zu stärken und damit auch einer Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen der umliegenden Ortsteile zu vermeiden. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich 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 Kreisstraße K 7564 und die Straße "Am Sonnenbühl" möglich. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig 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 Ortszentrum gegeben, weshalb der Erschließungsaufwand insgesamt gering bleibt. Zudem befindet sich der Bereich in unmittelbarem Anschluss an freie Flächen

im Südwesten des Hauptortes Eberhardzell und weist dementsprechend eine attraktive landschaftliche Lage auf.

- 5.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Anbauverbotszonen für Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen hinsichtlich der Kreisstraße K 7564 (Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand) und Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" (Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand) hingewiesen. Ebenso ist die Anlegung neuer Zufahrten entlang der Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" unzulässig. Im Zuge einer Verkehrsschau vom 23.07.2019 wurde einer neuen Zufahrt entlang der Kreisstraße K 7564 von behördlicher Seite zugestimmt. Aus planungsrechtlicher Sicht sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen einen generellen Ausschluss erfahren. Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt es die südlich gelegenen Gehölzstrukturen zu erhalten und eine Eingrünung im Südwesten vorzunehmen. Die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange konnte durch eine vom Büro Sieber durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (Kurzbericht mit Fassungsdatum vom 29.05.2019, aktualisiert am 31.03.2021) ausgeschlossen werden. Hinsichtlich potenzieller Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße K 7564 und der Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" ist darüber hinaus eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005-1 durchzuführen.
- 5.2.4.3 Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.2.4.4 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.
- 5.2.4.5 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).
- 5.2.4.6 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).

5.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnenbühl" 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 m².
- 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.

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

5.2.5 **Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

5.2.5.1 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.

5.2.6 **Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

5.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Sonnenbühl" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in drei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

5.2.6.2 Das auszuweisende Baugebiet wird in Alternative 1 (Fassungsdatum vom 21.11.2019) durch die Einmündung in die Kreisstraße K 7564 sowie über die Weiterführung der Straße "Am Sonnenbühl" erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine von Nord nach Süd verlaufende Ringerschließung. Parallel zur Kreisstraße K 7564 wurde zur Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs ein überregionaler Fuß- und Radweg konzipiert, welcher sich in das geplante Radwege-

netz einbindet. Die eingeforderten Anbauverbotszonen für Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen hinsichtlich der Kreisstraße K 7564 (Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand) und Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" (Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand) wurden in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der topografischen Situation wurden die Flächen für Retention im östlichen Bereich des Plangebietes verortet. Hier befindet sich darüber hinaus auch ein weiterer Fuß- und Radweg, welcher die direkte Verbindung zum Ortskern der Gemeinde Eberhardzell gewährleistet. Innerhalb des zu überplanenden Bereichs können vorwiegend Einfamilienhäuser umgesetzt werden. In bestimmten Bereichen ist darüber hinaus auch Doppelhausbebauung vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraßen sind vereinzelt öffentliche Stellplatzflächen konzipiert. Es sind insgesamt 21 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Von einer Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wurde abgesehen.

5.2.6.3 Die Alternative 2 (Fassungsdatum vom 21.11.2019) wird ebenso wie die Alternative 1 durch die Einmündung in die Kreisstraße K 7564 sowie über die Weiterführung der Straße "Am Sonnenbühl" erschlossen. Der parallel zur Alternative 1 entworfene städtebauliche Entwurf unterscheidet sich vor allem hinsichtlich der Gebäudetypologie im zentralen Bereich. Innerhalb der inneren Ringerschließung ist in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau vorgesehen. Darüber hinaus wurde südlich des Retentionsbeckens noch ein dem Wohngebiet dienender öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

5.2.6.4 Die Alternative 3, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, nimmt die städtebaulichen Grundgedanken der Alternative 1 und 2 auf und passt diese in bestimmten Bereichen an. Neben der gerinfügigen Anpassung des Fuß- und Radweges entlang der Kreisstraße K 7564 wurden vor allem hinsichtlich der Gebäudetypologien und deren Situierung Änderungen vorgenommen. Von der Realisierung des Geschosswohnungsbaus im zentralen Bereich wurde aufgrund der sensiblen Ortsrandlage abgesehen. Die innerhalb des zentralen Erschließungsringes gelegenen Reihenhaustypologien wurden in Hinblick eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst. Es sind in diesem Bereich nun insgesamt 8 Reihenhausparteien möglich. Darüber hinaus wurde aufgrund der sehr hohen Nachfrage an Wohnraum, im speziellen nach Einfamilienhäusern innerhalb der Gemeinde Eberhardzell, die Grundstücksgößen angepasst und damit die städtebauliche Dichte in einem verträglichen Maß erhöht. Es sind nun insgesamt 23 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus und 8 Reihenhausparteien in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative möglich. Der südlich des Retentionsbeckens, dem Wohngebiet dienende, öffentliche Spielplatz soll wie in Alternative 2 Teil des städtebaulichen Konzeptes sein. Von einer Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wurde weiterhin abgesehen.

5.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

5.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, die vorhandene Bebauung durch ringförmige Strukturen zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen

und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Diese wird jedoch aufgrund der Flexibilität der Umsetzung nicht genauer festgesetzt.

5.2.7.2 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 Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

5.2.7.3 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. Wärmeengewinnung 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

5.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. 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.

5.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

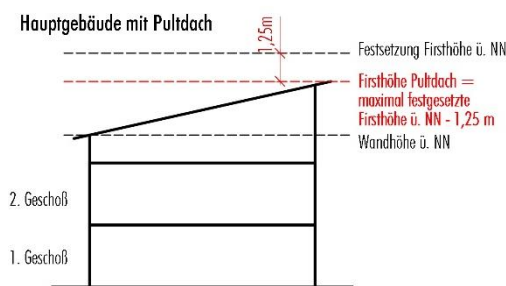
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Versorgung des

- Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs.3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Elektrotankstellen. 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.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Eberhardzell, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
 - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
 - Gemäß §1 Abs.9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- 5.2.8.3 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 von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
 - Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. 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, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige 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.

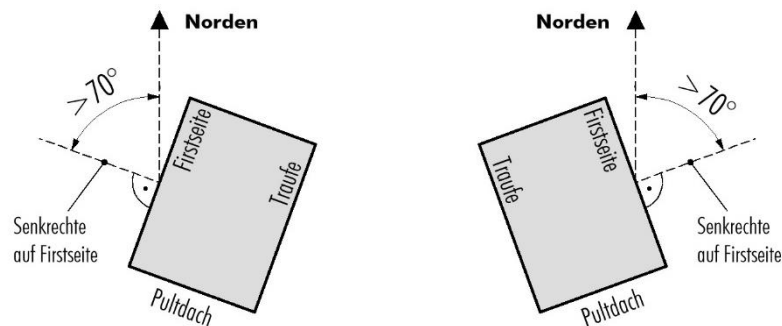
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden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



- 5.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2) umgesetzt werden. 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.
- 5.2.8.5 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.

- 5.2.8.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 5.2.8.7 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. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 5.2.8.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund 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 auf Grund 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 sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund 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.

- 5.2.8.9 Zur Einhaltung der Anbauverbotszone von 20,00 m entlang der Landesstraße L 306 im südlichen Planbereich wird eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. In diesem Bereich dürfen weder Haupt- noch Nebenanlagen errichtet werden. Ebenso wenig dürfen Garagen und Stellplätze in diesem Bereich zugelassen werden.
- 5.2.8.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 5.2.8.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

5.2.9 Infrastruktur

- 5.2.9.1 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) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports 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.
- 5.2.9.2 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.
- 5.2.9.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 5.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes Eberhardzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

5.2.9.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

5.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße K 7564 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße K 7564 besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße". Dadurch sind weitere überörtliche Verbindungen gegeben.

5.2.10.2 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.

5.2.10.3 Im südöstlichen Bereich soll über den geplanten Fußweg eine Verbindung zum Ortskern geschaffen werden. Hierfür befindet sich die Gemeinde, außerhalb des Bauleitplanverfahrens, in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach, um eine Weiterführung des Fußweges in Richtung Ortskern zu ermöglichen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll in diesem Bereich kein Radweg geplant werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss eine positive Prognose im Hinblick auf die Planung des Fußweges in Richtung Ortskern besteht. Entlang der "Oberessendorfer Straße" sind die Nutzungen des alltäglichen Bedarfs somit optimal zu Fuß erreichbar.

5.2.10.4 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 7564 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Eine weitere Anbindung von der Kreisstraße K 7564 ist ausgeschlossen. Zufahrten zu den Grundstücken werden auf Grund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials nicht zugelassen. Zur Kreisstraße K 7564 sowie zur Landesstraße L 306 "Oberessendorfer Straße" bestehen darüber hinaus innerhalb von 15 m beziehungsweise 20 m eine Anbauverbotszone für Hochbauten, bestimmte Nebenanlagen (§ 14 Baunutzungsverordnung) und Werbeanlagen. In den Einmündungsbereich zur Kreisstraße K 7564 sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen.

5.2.10.5 Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie zu befahren. Die Regelquerschnitte der Wege und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,80 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

- 5.2.10.6 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Ringerschließung mit einer zentralen Nord-Süd Verbindung wurde auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt. Der Auslass im Nordosten des Plangebietes ermöglicht den Anschluss an die bestehende Bebauung.
- 5.2.10.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

5.2.11 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 5.2.11.1 "Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L306 und der Kreis-Straße K7564 durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 25.02.2021). Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 von 55 dB(A) im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) und 45 dB(A) im Nachtzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zeigt, dass die Werte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert innerhalb der Baugrenzen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum kommt es innerhalb der Baugrenzen zu Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 6 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb der Baugrenzen tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Im Tageszeitraum kommt es entlang der Kreis-Straße K7564 im Bereich der möglichen Bebauung nur am südwestlichen Rand zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von bis zu 3 dB(A). Da die Kreis-Straße westlich des Plangebietes verläuft und davon ausgegangen werden kann, dass die Außenwohnbereiche der zukünftigen Bebauung nach Süden orientiert werden, wird durch die Eigenabschirmung des Wohngebäudes eine Reduktion der Lärmbelastung von ca. 3 dB(A) erreicht. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme entlang der Kreisstraße zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird aus schallschutztechnischer Sicht als nicht erforderlich erachtet. Entlang der Landes-Straße L306 kommt es im Bereich der möglichen Bebauung im westlichen Bereich im Tageszeitraum zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) und im östlichen Bereich von bis zu 2 dB(A). Da auch hier davon ausgegangen werden kann, dass die Außenwohnbereiche typischerweise in Richtung Süden ausgerichtet werden, ist keine Eigenabschir-

mung der südlichen Außenwohnbereiche durch das Wohngebäude zu erwarten. Da der Überschreitungsbereich jedoch nur einen kleinen Teil des Plangebietes betrifft und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur in der südwestlichsten Ecke des Plangebietes minimal überschritten werden, ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme nicht zwingend erforderlich. Hinzu kommt, dass durch das Anbauverbot von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnrand der Landes-Straße L306 eine aktive Lärmschutzmaßnahme durch den hohen Abstand zur Lärmquelle vergleichsweise wenig effektiv ist. Zum anderen ist die Errichtung einer Wand in Bezug auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Deshalb wird dem Grundsatz "aktivem vor passivem Schallschutz" im vorliegenden Fall nicht nachgekommen. Um auch bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Straßenverkehrslärmimmissionen zu gewährleisten, wird in den Bebauungsplan die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich als Festsetzung aufgenommen. Alternativ sind die entsprechenden Räume mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen auszustatten. Zusätzlich ist ein Mindestschalldämmmaß für die Außenbauteile im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen bzw. den Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen sowie die Festsetzung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert."

- 5.2.11.2 Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt.
- 5.2.11.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

5.2.12 Wasserwirtschaft

- 5.2.12.1 Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.
- 5.2.12.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Abwasserkanäle der Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 5.2.12.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Umlach) zugeleitet.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 5.2.12.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 5.2.12.5 Der Grundwasserspiegel kann vor allem in den niedrigeren Lagen bauwerksrelevant sein.

5.2.13 Geologie

5.2.13.1 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.

5.2.13.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

5.2.14 Gebäudetypen

5.2.14.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,40 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird. Er ist als Ein- bis Zweifamilienhaus konzipiert. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 wird als Reihenhaus mit je einer Wohnung genutzt. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,40 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird. Die dem Typ 2 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 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 "Sonnenbühl" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Sonnenbühl" 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).

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Eberhardzell. Es grenzt im Osten und Norden an bestehende Wohnbebauung. Im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 7564 und im Süden durch die Landesstraße 306 ("Oberessendorfer Straße") begrenzt. Jenseits der Straßen liegt die freie Landschaft, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird (Grünland und Acker).

6.2.1.2 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 eine am Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich entlang der L 306 einige Gehölze. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Mai 2019 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 29.05.2019, aktualisiert am 31.03.2021). Die vorhandenen Gehölze wiesen keine Nutzungsspuren oder potenzielle Habitate auf, die auf eine Nutzung von geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel oder xylobionte Käfer) hindeuten. Während der Begehung

wurden keine geschützten Arten gesichtet. Auch eine Nachkartierung wegen Zauneidechsen ergab kein Konfliktpotenzial.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 300 m südöstlich des Plangebietes liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Großseggenried südlich Eberhardzell" (Nr. 1-8024-426-0322). 450 m südwestlich liegt das nach § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz und Hecke südwestlich Eberhardzell" (Nr. 1-8024-426-0318). Zudem verläuft etwa 60 m südlich des Plangebietes ein Biotopverbundbereich mittlerer Standorte in Ost-West-Richtung. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe.

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

In der Region liegen quartäre Riß-Moränensedimente vor. Aus lösslehmreichen Fließerden (Deck- und Mittellage) sowie untergeordnetem Lösslehm haben sich im Plangebiet pseudovergleyte Parabraunerden und Braunerde-Parabraunerden entwickelt. Die Fläche wird noch als Acker genutzt. Es handelt sich nach dem Landesentwicklungsplan um Ackerland der Vorrangflur I, dabei handelt es sich um besonders landbauwürdige Flächen, die möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Fahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Bodenumbuch und Einsaat). Als Standort für naturnahe Vegetation haben diese Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als hoch (3) einzustufen. Die Bewertung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist als mittel bis hoch (2,5) und als Filter und Puffer für Schadstoffe als mittel (2) zu bewerten. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Vor allem am Hang im Süden kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächlichen Abfluss von Hangwasser kommen. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden können bauwerkrelevante Grundwasserstände auftreten.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Siedlungsrand gelegene Freifläche, auf der sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die Gehölze im Süden der Planfläche produzieren in geringem Umfang Frischluft. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein-

und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer kaum vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um eine am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Eberhardzell gelegene landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Sie weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten auf und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Osten schließt der überplante Bereich an Wohnbebauung an. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen (Kreisstraße 7564 und im Süden durch die Landesstraße 306 ("Oberessendorfer Straße")) sowie von der freien Landschaft im Süden und Westen her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 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 vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Süden der Planfläche bleiben erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da der Biotopverbund südlich der Kreisstraße verläuft, ist nicht davon auszugehen, dass eine Wanderung durch das Plangebiet erfolgt. Bei der Begehung eines Biologen wurden keine potenziellen Habitate oder geschützte Arten gefunden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 29.05.2019, aktualisiert am 31.03.2021). Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht, und der dazwischen liegenden Kreisstraßen sind keine funktionalen Beziehungen anzunehmen, weshalb die Biotope von der Planung nicht betroffen sind.

6.2.2.3 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. 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. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Gemäß den Bodenfunktionskarten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg handelt es sich um einen Ertragsstandort, wie er auf dem Gemeindegebiet häufig vorkommt, so dass die Bebauung an anderer Stelle Böden ähnlicher Güte betreffen würde. Nach der "Wirtschaftsfunktionskarte Baden-Württemberg - Vorrangfluren I und II" liegt der Anteil der Vorrangflur I an der landwirtschaftlich genutzten Fläche der Gemeinde Eberhardzell bei 29 % und der Anteil der Vorrangflur II bei 60 %. Andere Flächen am Ortsrand wie das Umlachtal, das im Norden als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.26.012) festgesetzt ist und im Süden als Niedermoor ebenfalls geschützt werden sollte sowie Flächen entlang der weiteren Gewässer sollten im Sinne des Gewässerschutzes, Naturschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes ebenfalls freigehalten werden. Auch bestehen am Ortsrand teilweise bereits Waldflächen oder Gewerbenutzungen, die keine Wohnbebauung in der Nähe zulassen, sodass die Wachstumsmöglichkeiten für das Gemeindegebiet sehr stark eingeschränkt sind. Zu einem Konflikt mit angrenzenden Hofstellen, denen zur Erhaltung des Betriebes benötigte, landwirtschaftliche Flächen entzogen würden, wird es durch diese Planung nicht kommen.

Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen am Ortsrand von Eberhardzell ergibt sich aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Gemeinde Eberhardzell lässt sich zwar feststellen, dass noch innerörtliche Freiflächen zur Verfügung stehen, sich diese aber großteils weder im Eigentum der Gemeinde befinden noch kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde besteht. Zudem sollen gezielt innerörtliche Grünflächen freigehalten werden, um den Charakter des Ortes beizubehalten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Der vorliegende überplante Bereich ist durch die gute Verkehrsanbindung und die im Ort bereits vorhandenen wichtigen Infrastrukturen wie Kindergarten und Grundschule in besonderem Maße für eine Nutzung als Wohngebiet geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken (für Einheimische und Familien) Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgt, ist kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen, so dass hierfür keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen wird durch verdichtete Bebauung und Erschließung möglichst geringgehalten. Die einzelnen Baugrundstücke sind stellenweise sehr klein (etwa 150 m²), um eine sehr flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten

und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

6.2.2.4 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 auf Grund der eher geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken im Osten des Geltungsbereiches eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Umlachtal zugeführt.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung des Bodens erhöht. Durch die Pflanzung von Bäumen wird die Frischluftbildung im Plangebiet gefördert, der zusätzliche Anliegerverkehr in das Wohngebiet verursacht jedoch eine geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

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

Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). 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 geplante Ortsrandeingrünung wird jedoch eine Anbindung an die Landschaft erzielt und der Einfluss auf das Landschaftsbild verringert.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 6.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und der Kreisstraße schafft. Der Hang zur Kreisstraße im Süden ist mit überwiegend älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhalten festgesetzt.
- 6.2.3.3 Für die geplante Wohnbebauung wird im Südosten eine Grünfläche als Spielplatz festgesetzt.
- 6.2.3.4 Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich und zur Schaffung einer attraktiven Grünzone zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und der geplanten Bebauung festgesetzt.
- 6.2.3.5 Auf den öffentlichen Grünflächen, den Begleitgrünflächen und 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.
- 6.2.3.6 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. 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.
- 6.2.3.7 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.
- 6.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Laubgehölze zugelassen.
- 6.2.3.9 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.
- 6.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 6.2.3.11 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.
- 6.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 6.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module 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.
- 6.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 7.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 7.1.2.1 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.
- 7.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

- 7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,35 ha
- 7.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,51	64,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,37	15,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,33	14,0 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,14	6,0 %

- 7.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 24,5 %

- 7.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 31
- 7.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 54
- 7.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 106

7.2.2 Erschließung

- 7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasser-Zweckverband Riß, Eberhardzell
- 7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliches Trinkwassernetz
- 7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Eberhardzell
- 7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Biberach
- 7.2.2.6 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).

7.2.3 Planänderungen

- 7.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Eberhardzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.12.2021) 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 20.12.2021 enthalten):
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - Aufnahme der Festsetzung "Verkehrsfläche als Begleitfläche" für künftiger Fuß- und Radweg, Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) und Versorgungsanlagen.
 - Änderung der Festsetzung "Dachbegrünung"
 - Aufnahme des Hinweises zu Versorgungsanlagen für Elektrizität
 - Aufnahme des Hinweises "Gebietseigenes Saatgut"
 - Änderung des Hinweises "Klimaschutz"

- Kürzung des Hinweises "Nachhaltige Ressourcennutzung"
- Ergänzung des Hinweises "Bodenschutz"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

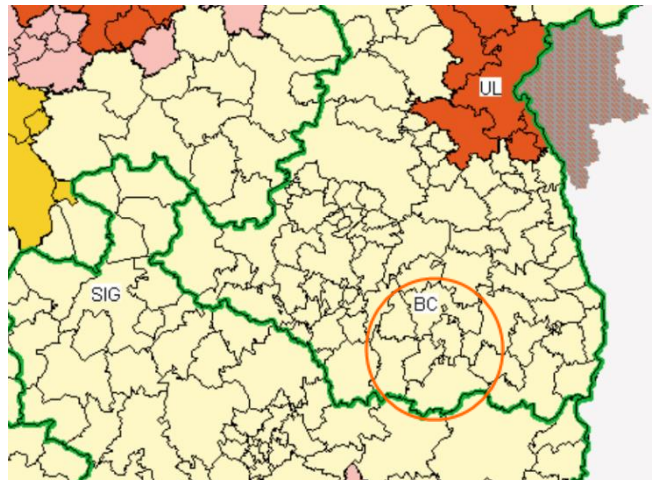
7.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Eberhardzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.06.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 04.07.2022 enthalten):

- Streichung des Begriffs "Radweg" aus der Festsetzung unter Ziffer 2.19 (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung)
- Verbreiterung der Verkehrsfläche als Begleitfläche im südwestlichen Planbereich
- Aufnahme des Hinweises "Überflutungsschutz"
- Ergänzung des Hinweises zur Insektenvielfalt
- Überarbeitung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

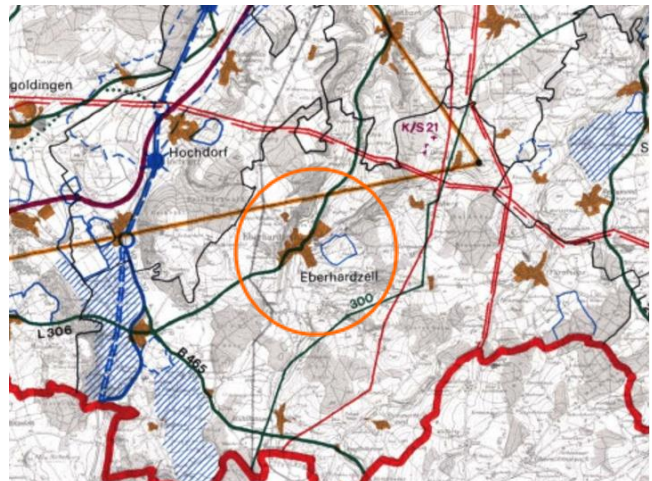
7.2.3.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Eberhardzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.09.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 10.10.2022 enthalten):

- Zusätzliche Hinweise
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

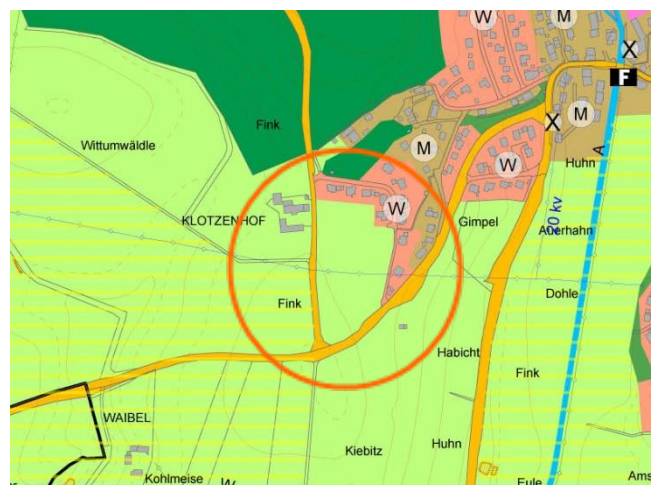
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von der östlich des Plangebietes angrenzenden Kreisstraße K7564 auf das östlich gelegene Plangebiet.



Blick von der Kreisstraße K7564 in Richtung Süden auf die Einmündung in die Landesstraße L306 "Oberessendorfer Straße".



Blick vom Einmündungsbereich in die Landesstraße L306 "Oberessendorfer Straße" auf die südlich gelegene Hangkante mit bestehenden Gehölzstrukturen.



Blick von Nordwesten auf das südöstlich gelegene Plangebiet. Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Blick von Nordwesten auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Klotzenhof".



Blick von der zukünftigen Erschließung im Norden auf die östlich gelegene zukünftige Retentionsfläche.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 1 mit Fassungsdatum vom 21.11.2019.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 2 mit Fassungsdatum vom 21.11.2019.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 3 mit Fassungsdatum vom 16.12.2019. Diese Alternative ist Grundlage der Planung.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2019. Der Beschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die weiterführende Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.12.2021. Der Beschluss wurde am 23.12.2021 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 21.06.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 23.05.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 (Billigungsbeschluss vom 07.06.2021; Entwurfsfassung vom 07.06.2021; Bekanntmachung am 10.06.2021), in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 20.12.2021; Entwurfsfassung vom 06.12.2021; Bekanntmachung am 23.12.2021) sowie in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.08.2022 (Billigungsbeschluss vom 04.07.2022; Entwurfsfassung vom 13.06.2022; Bekanntmachung am 07.07.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 25.06.2019 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 16.06.2021 (Entwurfsfassung vom 07.06.2021; Billigungsbeschluss vom 07.06.2021), mit Schreiben vom 11.01.2022 (Entwurfsfassung vom 06.12.2021; Billigungsbeschluss vom 20.12.2021) sowie mit Schreiben vom 13.07.2022 (Entwurfsfassung vom 13.06.2022; Billigungsbeschluss vom 04.07.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2022 über die Entwurfsfassung vom 01.09.2022.

Eberhardzell, den
(Herr Grabherr, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Sonnenbühl in der Fassung vom 01.09.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.10.2022 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 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Sonnenbühl" 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: 07.06.2021
Plan geändert am: 06.12.2021
Plan geändert am: 13.06.2022
Plan geändert am: 01.09.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Maithe Parbel
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.